



جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص قانون الأسرة
عنوان المذكرة

إستثمار الأملآك الؤوقفة

إشراف الأستاذة الدكتورة:

* يلس آسفا

من إعداد الطلبة:

لعواودة هفثم

بولفة سمفة

لجنة المناقشة

رئفسا	أستاذ التعلفم العالف	أ.د. مقلاتف مونة
مشرفا مقررا	أستاذ محاضر "أ"	د. يلس آسفا
عضوا مناقشا	أستاذ مساعد "ب"	د. أومدور رجاء

السنة الجامعفة: 2023-2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّعَةَ
وَالْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّعَةَ
وَالْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّعَةَ

شُكْرُهُ وَتَقَاتُلُهُ

قال رسول الله ﷺ:

"مَنْ صَنَعَ إِلَيْكُمْ مَعْرُوفًا فَكَافِيئُوهُ، فَإِنْ لَمْ تَجِدُوا مَا تُكَافِيئُونَهُ فَادْعُوا لَهُ حَتَّى تَرَوْا أَنَّكُمْ قَدْ

كَافَأْتُمُوهُ". (رواه أبو داود)

أتقدم بجزيل الشكر وخالص العرفان إلى الأستاذة المشرفة "يلس آسيا"

لحسن توجيهها وصبرها وكل المساعدات والنصائح القيّمة التي قدمتها في سبيل إنجاز هذه

المذكرة لدرجة الماجستير.

وأنتقدم بالشكر الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين قبلوا مناقشة مذكري وعلى رأسهم

رئيس اللجنة وأخص بالذكر كل أساتذة الدفعة خلال 5 سنوات على مجهوداتهم الجبارة في

تكويننا الجيد وتحصيلنا الجامعي.

إهداء

من قال أنا لها... ذالها

وأنا لها وان أبنت رنما عنما أتيت بها

الحمد لله حبا وشكرا وامتنان على البدء والختام

(وأخر دعواتهم أن الحمد لله رب العالمين)

إلى من كلل العرق جبينه وعلمني أن النجاح لا يأتي إلا بالصبر والإصرار، إلى النور الذي أثار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره
بقلبي أبدا، إلى من غرس في روعي مكارم الأخلاق

(والدي العزيز)

إلى من جعل الله الجنة تحب أقدامها وسهل لي الشدائد بدعائها، إلى الإنسانية العظيمة التي طالما تمنيت أن تفر عينها برؤيتي في

يوم كهذا (والدتي الحبيبة)

إلى خلعي الثابت وأمان أيامي، إلى من شدت عضدي بهم فكانوا لي سندا من بعد الله إلى خيرة أيامي وصفوتها،

(أختي وأخواتي، تيم)..

لكل من كان عوننا وسندا في هذا الطريق... أهدىكم هذا الإنجاز وثمرته ناجحي..

إلى زميلتي في المذكرة

ما ضاع جهد الأمل في يوم سدي والله يجزي الحسن بالإحسان

أنا لها ضللت أسعى خلفها في همة حتى عانقت غاياتي و نلتها

إبتديت بطموح و إنتهيت بنجاح فالحمد لله الذي بلغني هذا المقام ... أهدي هذا العمل

إلى النور الذي أنار دربي و السراج الذي لا ينطفئ نوره بقلبي أبدا من بذل الغالي و النفيس و إستمديت منه قوتي و إعتزاري

بذاتي ، جدي و والدي ثاني رحمه الله و أسكنه فسيح جناته

"مباركي عبد القادر"

إلى سيدة التي لا تدرى دمعاً كأنها قوة الدنيا بأكلها إلى من لا تشتكي وجعا و كأنها إشراقة الشمس بعينها إلى من هي في

الحياة حياة إلى أمي و ما نطق لسان بمثلا .

إلى خلعي الثابت و أمان أيامي إخوتي

« صلاح هارون »

إلى زميلي في المذكرة له كل الشكر و التقدير "عواودة هيثم"

إلى كل من ساندني في هذا الطريق ... شكراً

خطة البحث

مقدمة

الفصل الأول: الإطار القانوني للإستثمار الوقفي.

المبحث الأول: ماهية الإستثمار الوقفي.

المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بإستثمار الأملاك الوقفية.

الفصل الثاني: آليات إستثمار الأملاك الوقفية.

المبحث الأول: الآلية التقليدية لإستثمار الأملاك الوقفية "عقد الإيجار".

المبحث الثاني: الآليات المستحدثة لإستثمار الأملاك الوقفية.

مقدمة

مقدمة

إعتمدت الجزائر نظام الوقف ومنحت للملكية الوقفية مكانة هامة في التشريع ويستمد هذا النظام نصوصه من الشريعة الإسلامية لتنظيم مختلف المسائل المتعلقة بالوقف إذ تأثرت الجزائر بظروف سياسية صعبة، بما في ذلك فترة الإستعمار وأثرت بدورها على نظام الوقف في البلاد بعد الإستقلال فعملت الجزائر على وضع منظومة تشريعية تنظم وتدير الوقف بحيث تملك ثروة وقفية هائلة ومتنوعة.

وهذا الأخير يعتبر من عقود التبرعات فهو تبرع دائم وصدقة جارية ومنفعتها تعود على جهة البر والإحسان، فالوقف كمفهوم يتمتع بالمرونة في تطبيقه حيث يمكن التصرف فيه في بعض الحالات وفق الضروريات والمصالح العامة، ويعتبر الوقف مؤسسة دائمة ومؤبدة، لكن يمكن في بعض الأحيان التصرف فيه إذا كانت هناك ضرورة لذلك، مثل تلف الممتلكات الوقفية دون استفادة منها، حيث يصح الإستفادة منها أولوية لتحقيق مصلحة الوقف.

ومن الشروط الصحيحة المتفق عليها للوقف، الزيادة، النقصان، الحرمان، الإعطاء، الإدخال التبدل، التغيير، الإبدال، الإستبدال ويعتبر الإستبدال الأخير واحد من الأساليب التي إعتمد عليها المشرع لتطبيق الوقف وضمان إستمراره وفعاليته في خدمة المصلحة العامة، إذ يتميز الوقف بأنه حق عيني تبرعي، حيث يمنح الشخصية المعنوية والإستقلال المالي ويمكن الإستفادة منه وفقا للأحكام القانونية المنصوص عليها.

وقد وضع المشرع العديد من الأنظمة والتشريعات الخاصة به، وذلك بوضع السبل والإجراءات اللازمة لضمان تنظيمه وتسييره بشكل يتناسب مع طبيعة الوقف ومتطلباته فلا بد للحفاظ على الأملاك الوقفية والحفاظ عليها يعني إستثمارها حماية لها من الزوال والخراب وضمان سيرورتها، إذ يعتبر الإستثمار عنصر أساسي وفعال لتحقيق التنمية الإقتصادية وتحريك عجلة النمو الإقتصادي في أي دولة كانت، وهو عملية تخصيص الأموال والموارد الأخرى في أصول مالية أو مشاريع أصول أخرى بهذا الإستثمار إلى زيادة قيمة الأصول نفسها أو كليهما معا، وتختلف أنواع الإستثمارات ومستويات المخاطر المرتبطة بها وتشمل جميع العقارات مثل: المحلات التجارية، الأراضي، السكنات وهذا المعنى يجعل الإستثمار كمفهوم إقتصادي يقترب من الوقف والذي يراد به إضافة الأرباح والحفاظ على رأس المال.

يشكل القطاع العقاري دورا مهما في دفع عجلة التنمية الاقتصادية في الجزائر مع التركيز على الإستثمارات الوقفية العقارية التي تلعب دورا بارزا في تعزيز الإستثمار ورفع قيمته فإن توجيه الإهتمام نحو هذا القطاع يعكس إستراتيجية متميزة في تحقيق النمو الإقتصادي وتعزيز الإستقرار الإجتماعي.

تكمن ميزة العقارات الوقفية في إستثمارها المحدد لتحقيق أهداف خيرية وإجتماعية، فعندما يخصص العقار للوقف يتم توجيه العائدات منه لتمويل مشاريع خيرية كالمدراس، المستشفيات، ودور العبادة، وبالتالي يسهم الإستثمار الوقفي العقاري في تحسين البنية التحتية والخدمات الإجتماعية بالإضافة إلى ذلك فإن توجيه جزء من العقارات للإستثمار الوقفي يمكن أن يكون له تأثير ملحوظ على الإستثمار العام، حيث يعزز الثقة في السوق العقارية ويجذب المزيد من الإستثمارات مما يساهم في تحسين البيئة الاقتصادية وتعزيز فرص العمل والتنمية المستدامة.

بهذه الطريقة، يمكن أن تكون العقارات الوقفية العامل الرئيسي في دفع مسيرة التنمية وتعزيز الرخاء الإقتصادي في الجزائر مما يستوجب الإستثمار في الأملاك الوقفية.

ومن هنا تتجلى أهمية الإستثمار في الأملاك الوقفية حيث هي نابعة من دوره الحيوي في تحقيق الخير العام وتعزيز التنمية المستدامة في المجتمعات، فعندما يتم إستثمار العقارات لأغراض وقفية فإنها تصبح وسيلة فعالة لتوفير خدمات ضرورية للمجتمع بالإضافة إلى توفير الإسكان للفقراء والمحتاجين، وتتمثل أهمية الإستثمار في الأملاك الوقفية في توجيه الثروة العقارية نحو الإستفادة وتحقيق المصلحة العامة للمجتمع بشكل مستدام، كما أنه يساهم في تعزيز الوعي بالمسؤولية الإجتماعية والتضامن المجتمعي ويعكس قيم العدالة والإنسانية في توزيع الثروات.

بالإضافة إلى ذلك يمكن لإستثمار الأملاك الوقفية أن يساهم في تعزيز الثقة والإستقرار الإقتصادي والإجتماعي، وتشجيع على المشاركة الفعالة في بناء مجتمعات أكثر تكافلا وإزدهارا وبهذه الطريقة يعتبر إستثمار الأملاك الوقفية جزءا لا يتجزأ من جهود تعزيز التنمية وتحسين جودة الحياة للمجتمعات وأيضا يشكل جانبا أساسيا من النظام الإقتصادي، ويساهم في تعزيز الثروة العقارية وتنشيط النشاط الإقتصادي، بالتوجه نحو الإستثمار في الوقف مما يعود بالفائدة على الإقتصاد بالشكل العام من خلال توليد الدخل وتوفير فرص العمل وتحفيز النمو الإقتصادي إلى جانب ذلك.

إن موضوع إستثمار الأملاك الوقفية يشكل جانبا مهما من النظام الإقتصادي والإجتماعي في العديد من المجتمعات فيتميز هذا الموضوع بتعقيداته وتحدياته التي تواجه جهات معينة بإدارة وإستثمار الأملاك الوقفية، تؤدي هذه العوامل إلى العديد من التعقيدات بما في ذلك الأطروحات الفقهية

القانونية المختلفة، وتفاوت الرأي الإجماعي والثقافة حول مفهوم الوقف ودوره فضلا عن التحديات الاقتصادية والإدارية المتعلقة بإدارة الأملاك وتحقيق أقصى قيمة من الإستثمارات الوقفية إذ تعد مصدرا هاما لدعم المشاريع الخيرية والتنمية، ولكن تواجه تحديات فيما يتعلق بإدارتها وإستثمارها بطريقة تحقق الفوائد القصوى للمجتمع وتعزز الإستدامة المالية والإجتماعية وبالتالي تندرج إشكالية الدراسة حول: هل وفق المشرع في تكريس نظام قانوني متكامل لإستثمار الأملاك الوقفية بشكل يحقق التنمية الاقتصادية المستدامة؟

تنتم دراسة موضوع إستثمار الأملاك الوقفية بأهمية بالغة نظرا لتأثيرها الفعال على التنمية الاقتصادية والإجتماعية، يهدف هذا المجال من الدراسة إلى فهم أعمق للإطار القانوني وآليات إستثمار الأملاك الوقفية الذي يسهم في تعزيز هذا النوع من الإستثمارات بشكل مستدام وفعال بالتركيز على تحليل العقود اللازمة للإستثمار في هذا القطاع إذ يسعى البحث إلى توجيه الجهود نحو تحقيق أقصى إستفادة من الأملاك الوقفية والتحفيز والتطوير المستدام في مجال الإستثمار الوقفي.

من بين الدوافع الرئيسية لإختيار موضوع إستثمار الأملاك الوقفية:

أسباب ذاتية: الإختيار في دراسة موضوع إستثمار الأملاك الوقفية يستند على أسباب ذاتية متعددة تشمل الرغبة الشخصية والإهتمام العميق بالقيم الإسلامية والعمل الخيري ورؤيتنا لدوره في تعزيز التعاون والمحبة بين أفراد المجتمع الإسلامي بالإضافة إلى ذلك نرى في دراستنا هذه فهم الحكمة وراء تشريعات الوقف وإستثمارها، مما يمكن أن يسهم في تطوير الفهم القانوني والإجتماعي لهذا النوع من الإستثمارات.

أسباب موضوعية: يتناغم إختيارنا للموضوع في الجمع بين تخصصين معا، وهما قانون الأعمال من ناحية الإستثمار وتخصصنا قانون الأسرة من ناحية الوقف كما نرى أن إستثمار الأملاك الوقفية يمثل محركا للتنمية الاقتصادية.

الدراسات السابقة: نال موضوع الوقف وكيفية إستثماره إهتمام الباحثين قديما وحديثا، فمن أهم الدراسات التي تناولت الموضوع هي:

كتاب خير الدين موسى فنطازي بعنوان "عقود التبرع الورادة على الملكية العقارية الوقف" حيث كانت الدراسة لهذا الموضوع من خلال تطرقه إلى الفصل الأول، بماهية الوقف وتطوره، وفي الفصل الثاني: تسيير الأملاك الوقفية وإستغلالها.

مذكرة ماجستير خير الدين بن مشرّن بعنوان "إدارة الوقف في القانون الجزائري" فتناول فيه فصلين الأول تحت عنوان إنشاء الوقف وقوام إدارته في القانون الجزائري أما الفصل الثاني التصرفات الواردة على الملك الوقفي تثمير أو حفظا.

من خلال دراسات السابقة ركزنا على الجانب المفاهيمي، والتنظيمي للأحكام الوقفية، وعقود الإستثمار فيها.

وقد واجهتنا صعوبات من بينها:

قلة المراجع المتخصصة في هذا المجال خاصة في إستثمار الأملاك الوقفية على وجه التحديد. يتضمن موضوع الوقف وإستثماره تعقيدات وتنوعا كبيرا، حيث يتأثر بالعوامل الدينية والقانونية مما يجعل فهمه و تحليله صعبا.

واجهتنا صعوبات أيضا، في الدراسة الميدانية وإجراء بحوث وجمع البيانات والمعلومات المتعلقة بممارسة الوقف وإستثماره خاصة في إنشاء المؤسسة الناشئة.

وقد تم الإعتماد على المنهج الوصفي وذلك من خلال وصف مفهوم إستثمار الأملاك الوقفية كل على حدى وتبيان شروطه من جهة ومن جهة أخرى وصف الأجهزة المكلفة بإستثمار الأملاك الوقفية والمنهج التحليلي الذي يقوم على تحليل النصوص القانونية ومدى فعاليتها في دعم الإستثمار الوقفي وتحليل وتفسير الآليات المتعلقة بالموضوع.

تناولنا في هذا الموضوع على الخطة التالية :

الفصل الأول بعنوان: الإطار القانوني للإستثمار الوقفي من خلال مبحثين، المبحث الأول ماهية الإستثمار الوقفي أما المبحث الثاني الأجهزة المكلفة بإستثمار الأملاك الوقفية.

أما الفصل الثاني: تحت عنوان آليات الإستثمار في الأملاك الوقفية تضمن مبحثين، المبحث الأول: الآلية التقليدية لإستثمار الأملاك الوقفية "عقد الإيجار"، المبحث الثاني: الآليات الحديثة لإستثمار الأملاك الوقفية.

الفصل الأول الإطار القانوني

للإستثمار الوقي

في ظل التطورات الاقتصادية المعاصرة، يبرز استثمار الأملاك الوقفية كأحد الآليات الهامة لتحقيق التنمية المستدامة، إذ يعتبر الإطار القانوني للإستثمار في هذه الأملاك حجر الزاوية لضمان إستغلالها بالشكل الأمثل علاوة على ذلك، يساهم هذا الإستثمار في دعم قطاع العقارات وتنشيط الإقتصاد المحلي مما يعود بالفائدة على المجتمع بشكل عام في حين تتخذ المؤسسات والمستثمرين مواقف إيجابية للوقف من خلال تطوير آليات إستثمارية التي تعزز مكانته في تطوير القطاع الخيري، ومنه يهدف هذا الفصل إلى إستعراض مختلف جوانب هذا الإطار، مشيراً إلى التشريعات والأنظمة التي تحكم عملية الإستثمار وكيفية تطبيقها بما يخدم مصالح الوقف والمجتمع، من هذا المنطلق سنتطرق في هذا الفصل إلى: ماهية الإستثمار الوقفي في المبحث الأول، ثم المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بإستثمار الأملاك الوقفية.

المبحث الأول: ماهية الإستثمار الوقفي

تعتبر الأملاك الوقفية من الأصول التي تستثمر بطرق مبتكرة وتحت رقابة الشريعة الإسلامية بهدف تنمية موارد الوقف وضمان إستمراريتها مما يساهم في تعزيز إزدهار المجتمع ولفهم حقيقة الوقف ومدى إمكانية الإستثمار في الأملاك الوقفية، لا بد من التطرق في **المطلب الأول إلى:** مفهوم استثمار الأملاك الوقفية، ثم **المطلب الثاني:** شروط إستثمار الأملاك الوقفية.

المطلب الأول: مفهوم إستثمار الأملاك الوقفية

الإستثمار في الممتلكات الوقفية من المفاهيم الهامة في الإقتصاد الإسلامي الحديث، إذ هو يجمع بين مبادئ الإستثمار الربح والمتضامن الإجتماعي، ولإعطاء مفهوم شامل حول هذا المطلب سنتعرف فيه على: **الفرع الأول:** تعريف إستثمار الأملاك الوقفية، ثم **الفرع الثاني:** طرق البحث عن الأملاك الوقفية.

الفرع الأول: تعريف الإستثمار الوقفي

سنتعرف في هذا الفرع على: **أولاً:** تعريف الوقف، ثم **ثانياً:** تعريف الإستثمار، **ثالثاً:** تعريف الإستثمار الوقفي.

أولاً: تعريف الوقف

1- لغة:

- جاء في المصباح المنير للفيومي: " الدابة (تقف) (وقفا) و(وقفا) سكنت، و(وقفت) الدار (وقفا) حبستها في سبيل الله ".¹
- كما جاء في لسان العرب لابن المنظور: " الوقف مصدر قولك وقفت الدابة ووقفت كلمة وقفا ووقف الأرض على المساكين، وقفا: حبسها، ووقفت الدابة والأرض وكل شيء ".²
- وجاء أيضا في القرآن الكريم في سورة الصافات: " وَقَفُوهُمْ إِنَّهُمْ مَسْئُولُونَ (24) " ³ بمعنى الحبس أي إحبسوهم وإمنعوهم حتى يسألوا.

¹ أحمد بن محمد علي الفيومي، المصباح المنير في غريب شرح الكبير، دار المعارف، الطبعة 2، ص 669.

² ابن منظور، لسان العرب المجلد 9، دار الصادر، بيروت، ص 359.

³ سورة الصافات، الآية 24.

- الوقف والحبس لهما نفس المعنى وهذا الأخير ضد التخلي وبالضم هو ما وُقف أي يوقف ويحبس ويجعل للبر والإحسان.¹

- وكما ذكرنا فهو يعني الحبس في اللغة والمنع أيضا ثم أصبح يطلق مصدر الوقف على وزن المفعول أي موقوف فيقال ذلك البيت موقوفا وجمعها أوقاف.²

2- التعريف الفقهي للوقف:

- تعريف الحنفية:

عرف أبو حنيفة الوقف بأنه: حبس عين على مالك الوقف والتصدق أو صرف منفعتها على جهة الموقوف لها، مع عدم زوال ملك الواقف عن الشيء الموقوف إلى غاية صدور الحكم، أو يكون الوقف ويبدأ بعد موت الواقف.³

ويستفاد من تعريف أبو حنيفة رضي الله عنه على أنه ما ينتج الشيء الموقوف تعود منفعته على الجهة التي أرادها، بحيث يبقى بملكية الوقف وإذا توفي تذهب ملكيته إلى الورثة إلا في حالة ما أوقف قطعة أرض لبناء مسجد ورخص للناس بالصلاة فيه فهنا لا يمكن الرجوع فيه ولا تنتقل الملكية إلى الورثة.

المالكية:

عرف الوقف عند المالكية بأنه يقوم الواقف بإعطاء ما ينتجه أو منفعة الشيء الموقوف إلى غاية زواله مع بقاء ملكيته للواقف، فهم يرون أن الوقف لا يجوز الرجوع عنه كما لا يمكن نقل ملكيته ولا يورث بعد وفاته، ويبقى محتفظ بملكية الشيء الموقوف.⁴

الشافعية والحنابلة:

يرون أصحاب هذا المذهب، أنه بعد تمام الوقف يخرج المال أو الشيء الموقوف عن ملك صاحب الوقف، ويمنع الواقف من التصرف في الشيء الموقوف بجميع أنواع التصرفات، سواء كان ذلك بعوض أو بغير عوض حتى بعد وفاته لا يورث ولا يمكن الرجوع فيه، فما ينتجه ذلك الوقف ومنفعته هي صدقة إلى جهة البر والإحسان والتقرب إلى الله من أوقف عليهم من جهة الموقوف عليهم فإذا

¹مايا دقايشية، أحكام الرجوع في عقود التبرعات، دار هومة، الجزائر، 2015، ص194.

²عبد الجليل عبد الرحمن عشق، كتاب الأوقاف، الطبعة 1، دار الأوقاف العربية، القاهرة، مصر، 2000، ص9.

³محمد بن أحمد صالح الصالح، الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، الطبعة 1، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، السعودية، 2001، ص20.

⁴محمد بن أحمد صالح الصالح، المرجع السابق، ص21.

منع عنهم هذه المنفعة أوجبها القاضي بدفع لهم متى ثبت إستحقاقهم،¹ بالنسبة للفقهاء تعتبر أركان الوقف أربعة باستثناء الحنفي الذي يعتبر الصيغة هي الركن والباقي أركان متضمنة.²

3- إصطلاحا:

وقف الشيء المملوك وصرف منفعته من أهل التبرع لفئة معينة أو جهة عامة مع إحتفاظ الواقف بملكية الشيء الموقوف، والتصديق بمنفعة الوقف مدة وجوده.³

وأیضا هو حبس عين لتملك عن أي شخص وصرف ثمرتها في سبيل الله إبتداء وإنهاء ويكون ذلك إذا وقفت العين على جهة لا تنقضي من جهات البر مثل: المساجد، المستشفيات، أما وقف الإنهاء هو للجهة التي تتحمل الإنقطاع مثل الوقف على النفس أو لذريته.⁴

أیضا، أن يكون المالك يتمتع بأهلية التصرف كاملة وبكامل إرادته في وقف عين مع قطع تصرفه عنها، وصرف ريعه إلى جهات البر والإحسان كصدقة وهو بذلك يخرج من ملكية الواقف ولا يستعيدها وقد عرفها النبي صلى الله عليه وسلم في قوله: "أحبس أصلها وسبل ثمرتها".⁵

وهذا ما أكده حكم من المحكمة العليا إذ يشترط في الواقف أن يكون أهلا للتبرع رشيدا لا مكرها ويشترط في المال المحبس أن يكون مملوكا للواقف معينا خاليا من النزاع، فالقضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا لأحكام الشريعة الإسلامية.⁶

¹مصطفى شلبي، أحكام الوصاية والأوقاف بين الفقه والقانون، مطبعة دار التأليف، مصر، 1993، ص326.
² أركان الوقف هي: (الواقف: هو الشخص الذي ينشأ الوقف بإرادته) أنضر إلى: محمد كنازة، الوقف العم في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، ص68.

(الموقوف عليه: هو الشخص الذي وجه اليه الوقف) أنظر إلى: عبد اللطيف محمد عمار، أحكام الوصاية والوقف، مكتبة وهبة، القاهرة، مصر، الطبعة 1، 2006، ص221.

(الصيغة: هي الألفاظ التي ينعقد بها العقد وقد ينعقد بالكتابة أيضا) نفس المصدر، ص221.
(محل الوقف: يكون محل الوقف عقارا أو منقولا أو منفعة) المادة 11 فقرة 1 من قانون الأوقاف 91-10 المؤرخ في 27- أفريل - 1991، المعدل والمتمم بالقانون 01-07، وبالقانون رقم 02-10، المتضمن قانون الأوقاف الجديدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 8 - ماي - 1991، ص691.

³ أحمد بن عبد العزيز حداد، من فقه الوقف، الطبعة 1، دائرة الشؤون الدينية والعمل الخيري، دبي، الإمارات العربية المتحدة، 2009، ص9.

⁴ عبد الجليل عبد الرحمان عشف، المرجع السابق، ص9.

⁵ سليمان بن جاسر عبد الكريم، الوقف وأحكامه في ضوء الشريعة الإسلامية، الطبعة 1، مدار الوطن، الرياض السعودية، 2012، ص6،7.

⁶قرار المحكمة العليا، 21-11-1988، رقم الملف: 46.546، المجلة القضائية، العدد 2، سنة 1991، ص60.

4- التعريف القانوني:

عرفه المشرع في المادة 213 من قانون الأسرة على أنه: "حبس مال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق".¹

وعرف الوقف من خلال القانون رقم 25-90 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26-95، المتضمن التوجيه العقاري من خلال المادة 31 التي نصت على أنه: "الأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذي يعينهم المالك المذكور".²

وعرف أيضاً في قانون الأوقاف رقم 10-91 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-01 وبالقانون رقم 10-02 في المادة 3، حيث جاء فيها: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر والخير".³

5- التعريف القضائي للوقف:

- وقد ورد في أحكام المحكمة العليا تعريف للوقف بأنه:

الوقف هو حبس مال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق، إلا أنه لا يجوز للواقف أن يحتفظ بمنفعة الشيء المحبس مدى حياته على أن يكون مال الوقف بعد ذلك إلى جهة معينة.⁴

وبناء على التعاريف السابقة نستنتج أن الشيء الموقوف ينتقل من ملكية الشخص الواقف، ويكون مؤبد وغير قابل للتصرف فيه بأي وجه من أوجه التصرف طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية،⁵ إذ لا يجوز التراجع عن الوقف الصحيح بإعتباره صدقة مؤبدة⁶

¹ المادة 213، من قانون رقم 84-11، المؤرخ في 9 يونيو 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخ في 12 يونيو 1984، ص 924.

² المادة 31 من القانون رقم 25-90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر، رقم 26-95 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990، ص 1563.

³ المادة 3، قانون 10-91 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-01 وبالقانون رقم 10-02، المرجع السابق، ص 690.

⁴ قرار من المحكمة العليا، صدر في 30-03-1994، رقم ملف 109957، المجلة القضائية، العدد 3، سنة 1994 ص 39.

⁵ قرار المحكمة العليا، صدر في 15-07-2009، رقم ملف 499084، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 2 سنة 2009، ص 170.

⁶ قرار من المحكمة العليا، صدر في 14-07-2011، رقم الملف 692342، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق العدد 2، سنة 2011، ص 302.

ولا تطبق عنه أحكام التقادم.¹

ثانيا: تعريف الإستثمار

1- لغة:

جاء في معجم مقاييس اللغة لابن فارس أنه: " (ثمر) التاء والميم والراء أصل واحد، وهو شئ يتولد عن شئ متجمع، ثم يعمل عليه غيره إستعارة يقال في الدعاء: " ثمر الله ماله أي نماه ".²
هو أيضا، تنمية مصدر الثروة وذلك بتوظيف عمل في العقار أو بالأدق، وضع رأس مال لتشغيله في ذلك العقار أو المؤسسة لتحقيق ربح وجني الثمار.³

2- اصطلاحا:

عرف الإستثمار في الاصطلاح أنه: تنازل المستثمر عن قيمة مالية في زمن معين من أجل زيادة وتنمية الأموال وقد تطول هذه الفترة كما قد تقصر فالمدة ليست محددة.⁴
وأيا الاستثمار هو عبارة عن رأس مال لتشكيل أو تكوين الموارد المالية، تساعد في الإنتاج والتطور وقد تكون من قبل مؤسسات مالية أو تجارية أو اقتصادية بهدف السعي للربح وقد تكون من أشخاص طبيعيين يسعون إلى زيادة دخلهم وجانبهم الإقتصادي.⁵

3- التعريف القانوني للإستثمار:

بعد صدور آخر قانون للإستثمار تم تعريفه في المادة 4 من القانون رقم 18-22 على أنه:
تخضع لأحكام هذا القانون، للإستثمارات المنجزة من خلال:
- إقتناء الأصول المادية أو غير المادية التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار إنشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج.

¹ قرار من المحكمة العليا، صدر 7-10-2020، ملف رقم 1345727، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية، العدد2، سنة 2020، ص85.

²أبي حسين أحمد بن فارس بن زكرياء، تحقيق عبد السلام هارون، معجم مقاييس اللغة، الجزء الأول، دار الفكر 1979، ص388.

³جيرار كورنو، ترجمة من منصور القاضي، معجم المصطلحات القانونية، الطبعة 1، مجد المؤسسة العمومية للدراسات، بيروت، 1988، ص140.

⁴محمد علي سويلم، عقود الأستثمار دراسة مقارنة، الطبعة1، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، مصر، سنة 2014ص20.

⁵محمد باوني، أحكام الحجر عقود التبرعات في الفقه والقانون، الطبعة 2، دار بهاء الدين، الجزائر، سنة 2011 ص98.

- المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية.

- نقل أنشطة من الخارج".¹

وأيضاً عرف الإستثمار في: المرسوم الرئاسي رقم 05-75، المتضمن التصديق على الإتفاق حول الترقية والحماية المتبادلة للإستثمارات بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة الجمهورية الإسلامية الإيرانية، الموقع بطهران في 19 أكتوبر 2003 في المادة 1 بعد الديباجة أنه: " لغرض تطبيق هذا الاتفاق، يقصد بالعبارات المستعملة فيه ما يأتي:

1- تعني كلمة "إستثمار" كل عنصر من الأملاك والأصول المستثمرة من قبل مستثمري أحد الطرفين المتعاقدين على إقليم الطرف المتعاقد الآخر طبقاً للقوانين وتنظيمات الطرف المتعاقد

الآخر (المشار إليه أدناه بالطرق المتعاقد المضيف) وتشمل ما يأتي:

أ. الأملاك المنقولة وغير المنقولة وكذلك الحقوق المتعلقة بها.

ب. الأسهم أو أي شكل من المساهمة في الشركات.

ج. المال أو أي خدمة ذات قيمة مالية.

د. حقوق الملكية الصناعية والفكرية مثل البراءات ونماذج الاختراع والتصاميم أو النماذج

الصناعية والعلامات التجارية والمهارة.

هـ. حقوق التنقيب لإستخراج الموارد الطبيعية...".²

4- الهدف من الإستثمار:

يتمحور الهدف من الإستثمار بأن يمنح التجديد للعقار أو لمكان الإستثمار والتطوير من الشيء وإكتشاف فيه أشياء جديدة والتوسيع من المشروع وبهذا تكون له فائدة والتعويض والتأمين.³

فالغاية منه هي تعزيز رأس المال وزيادته بشكل مستدام، مما يسهم في الإستقرار للأفراد والمجتمعات والأمم، ويهدف أيضاً إلى تحريك الأموال بطريقة تعود بالفائدة على الجميع من خلال

¹المادة 4، قانون رقم 22-18، 24 يوليو 2022، يتعلق بالإستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 5، مؤرخ في 28 يوليو 2022، ص6.

²المادة 1، مرسوم رئاسي، رقم 05-75، 26 فيفري 2005، يتضمن التصديق على الأتفاق حول الترقية والحماية المتبادلة للإستثمارات بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والحكومة الجمهورية الإسلامية الإيرانية الموقع بطهران في 19 أكتوبر 2003، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخ في 21 فيفري 2005، ص4، 5.

³محمد علي سويلم، المرجع السابق، ص40.

تحقيق أقصى عائد ممكن، بالإضافة إلى ذلك يمكن للمستثمر تخصيص جزء من العوائد للجهات والأعمال الخيرية والإستثمار في مشاريع تنموية تعود بالفائدة على المجتمع بشكل شامل.¹ هذا النهج يساهم في بناء تراث مالي مستدام ويعزز التنمية الإقتصادية والإجتماعية بشكل مستدام ومستقر.

ثالثا: تعريف الإستثمار الوقفي

الإستثمار الوقفي هو تنمية رأس المال والزيادة من قدرة إنتاجه كما يبذل ناظر الوقف جهد كبير من الناحية الفكرية والمادية وذلك للحفاظ على الأملاك الوقفية وفق الشريعة الإسلامية.² نص المشرع على إستغلال وإستثمار الأملاك الوقفية وذلك من خلال المادة 26 مكرر من قانون الأوقاف 01-07 المعدل والمتمم لقانون 91-10 والذي جاء في مضمونها أن الأملاك الوقفية تنمي وتستهل وكذا تستثمر وذلك إما بالتمويل الذاتي أو الوطني أو الخارجي أيضا وفق القوانين الجزائية³ فالمرئود المالي للإستثمار في الوقف يصرف على جهات الخير الموقوف عليها والجزء الآخر للتنمية الضرورية والمستثمرة للثروة الوقفية لأن الوقف بحد ذاته يعتبر إستثمارا فلا يمكن التساهل أبدا في إعاقة فوائده، ويتطلب الحصول على هذه الفوائد جهدا، إذ الإستثمار في الوقف يشكل عمودا أساسيا وركيزة لا غنى عنها في كل إقتصاد مزدهر ومتطور وهو ذو أهمية لا يمكن تقديرها بشكل كاف.⁴ إذ تتمثل أيضا، علاقة الوقف بالإستثمار حيث الوقف مصدره الأساسي الإستثمار في العطاء والنفع مع المحافظة على الأصل وهذا من خصائص الإستثمار أيضا، فالعلاقة وطيدة وتكاملية بينهم فكلاهما يسعيان إلى التطوير والتنمية المستدامة.

وفي حوار صحفي دار بين وزير الشؤون الدينية والأوقاف مع جريدة الخبر حيث تضمن مدى أهمية الأوقاف والإستثمار في هذا المجال، حيث جاء فيه أن وزير الشؤون الدينية والأوقاف يتطلع إلى

¹مصباحي مقداد، تأهيل الأوقاف العقارية وأثره على البيئة العمرانية في الجزائر، أطروحة دكتورا في القانون العام، تخصص قانون بيئة، قسم حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، 2020-2021، ص249.

²شهبيرة بولحية ومرجال عائشة، التنظيم القانوني للإستثمار الوقفي في الجزائر، مجلة الأجتهاد القضائي، مخبر أثر الأجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 12، العدد1، 2020، ص319.

³المادة 26 مكرر، من قانون الأوقاف 01-07 المعدل والمتمم لقانون 91-10، المؤرخ في 21 ماي 2001: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية بتموال ذاتي أو وطني أو خارجي مع مراعات القوانين والتنظيمات

المعمول بها"، الجريدة الرسمية، العدد 29، صادر في 23 ماي 2001، ص7.

⁴مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص249-250.

تعزيز دور الأوقاف والزكاة في المجتمع من خلال تحسين أدائها وتفعيلها وقد تم اعتماد خطة حكومية لتطوير هذا القطاع، بما في ذلك إنشاء مديرية الأوقاف والاستثمار فيها، وتشمل الخطة إطلاق مشاريع وافية جديدة، بما في ذلك دعم المؤسسات الصغيرة والحاضنات لتعزيز الإستدامة الإجتماعية وتوفير فرص العمل للشباب كما تعزم الوزارة دعم المؤسسات الناشئة بالوقف كالتبرع وليس من خلال القروض، وستستخدم الأوقاف كوعاء عقاري لتعزيز نشاطات هذه المؤسسات في مختلف القطاعات مثل: السياحة، الفلاحة وترى الوزارة أن بناء مستشفى كبير بأموال الزكاة والأوقاف ضروري لتطوير الوقف الإسلامي وخدمة الصالح العام وتنمية البلاد.¹

وفيما يخص المؤسسات الناشئة كان لنا الرغبة في هذا المجال وهذا ما دفعنا إلى طرح الفكرة إلى وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وذلك كان لعدم استجابة المديريات في ولايات مختلفة مثل: قالمة سطيف، قسنطينة، حيث تم طرح الفكرة إلى الجهات المختصة في المديرية (مدير المديرية، رئيس مصلحة الإرشاد والشعائر الدينية والأوقاف) المتمثلة في: إنشاء موقع إلكتروني يشمل 58 ولاية وذلك من خلال إعطاء إمكانية لكل المديريات على المستوى الوطني لإدراج جميع الأوقاف الموجهة للإستثمار عملا على التسهيل للمستثمر العثر على هذه الأوقاف والإستثمار فيها.

فكان رد في ولاية قالمة أنه لا توجد الكثير من الأوقاف والمستثمرين فيها إلا بعض المحلات التجارية المتواجدة في حي سويداني بوجمعة وأيضا حوالي 15 مقبرة فرنسة موزعة على بعض البلديات في الولاية وهي في طريق التسوية، إلا أن الإحصائيات تشير إلى غاية سنة 2022 يوجد 154 ملك وقي، فكانت أيضا إجاباتهم عبارة عن إجابات سطحية وأسباب غير مقنعة غير أن الفكرة نالت إعجابهم لكن لم نحضى بإهتمام كبير لها.²

وكان نفس الرد من باقي المديريات (سطيف، قسنطينة)، مما أدى إلى تنقلنا إلى الجزائر العاصمة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، تم عرض الفكرة مجددا على نائب مدير الأوقاف بالوزارة الذي بدوره نالت الفكرة إعجابهم وأعطى إهتمام لها وقدم مساعدات شاملة للبحث إلى أنه منح أسباب وصعوبات لإنجاح هذه الفكرة من بينها أن هناك توصيات من رئيس الجمهورية لإدراج الرقمنة في جميع قطاعات

¹وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، 9 أبريل 2020، حوار بين السيد وزير الشؤون الدينية والأوقاف الدكتور يوسف بلمهدي، حوار في جريدة الخبر، تاريخ الاطلاع 23 ماي 2024، <https://marw.dz>

²مقابلة مع مدير مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ورئيس مصلحة الإرشاد والشعائر الدينية والأوقاف، ولاية قالمة تاريخ 18 فيفري 2024.

الوزارة ومن بينها الأوقاف والعمل على تطبيق تحت اسم "نظارة الوقف"¹، والوزارة لديها إمكانيات أكثر من الإمكانيات المتوفرة لدينا وهذا ما جعلنا نتراجع عن إتمام هذه الفكرة.

الفرع الثاني: طرق البحث عن الأملاك الوقفية

في هذا الفرع سنتطرق إلى العوائق الموجهة لهذه العملية وكيفية البحث عن الأملاك الوقفية الموجهة للاستثمار كالتالي:

أولاً: العوائق الموجهة لعملية البحث عن الأملاك الوقفية

1- العائق المادي:

بالنظر إلى التحديات الواسعة التي تواجه قطر الجزائر على حد سواء فإن توفير الموارد البشرية و المالية ضروري لتنفيذ المهمة بنجاح ، بما في ذلك وسائل النقل والتقنيات الطبوغرافية والخبرات الفنية والتقنية، إذ يتطلب ذلك تجنيد عدد كبير من الأفراد لتنفيذ هذا العمل الشاق، وهو ما دفع إلى إبرام اتفاقية بين الدول والبنك الإسلامي للتنمية ولتمويل مشروع حصر ممتلكات الأوقاف في الجزائر.

2- العائق الإداري:

يواجه النقص في الكفاءات الإدارية المتخصصة في هذا المجال بالإضافة إلى التحديات في الحصول على الوثائق المودعة في مختلف الأرشيف، بما في ذلك الأرشيف خارج البلاد المعروف بأرشيف ما وراء البحار.²

ثانياً: آليات البحث عن الأملاك الوقفية

بناء على المرسوم التنفيذي 146-2000، والذي يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، تم إنشاء مديرية فرعية للبحث عن الأملاك الوقفية، بحيث نصت المادة 3 منه على مايلي:

"مديرية الأوقاف والحج، تكلف بما يأتي: ...

وتضم ثلاث (3) مديريات فرعية:

1- المديرية الفرعية للبحث عن الأملاك الوقفية والمنازعات وتكلف بما يأتي:

– البحث عن الأملاك الوقفية.

¹مقابلة مع نائب مدير الأوقاف، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، 29 أبريل 2024.

²كمال دبيلي، جرد الأوقاف العامة وحصرها في الجزائر، مجلة الاقتصاد والقانون، جامعة محمد الشريف مساعديّة سوق أهراس، العدد 6، 2020، ص5.

- تسيير وثائق الأملاك العقارية والأملاك الوقفية وتسجيلها وإشهارها.
- القيام بمتابعة إجراءات تنفيذ قرارات العدالة¹.

كما أوضح القرار الوزاري المشترك المكاتب التي تتكون منها المديرية الفرعية للبحث عن الأملاك الوقفية بحيث نص في المادة 3 الفقرة 1 منه على: تنظم المديرية الفرعية التابعة لمديرية الأوقاف والحج كالاتي:

1- المديرية الفرعية للبحث عن الأملاك الوقفية والمنازعات وتتكون من المكاتب الآتية:

- مكتب البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها.

- مكتب الدراسات التقنية والتعاون.

- مكتب المنازعات².

فطرق البحث عن الأملاك الوقفية تتمثل في:

1- الرجوع إلى الأرشيف:

يحتوي الأرشيف على عدد هائل من العقود والأملاك العقارية التي تساعد في عملية البحث ووجود ما يساعد ومنها الأملاك الوقفية، فالأرشيف هو المركز الأساسي في عملية البحث عنهم أيضا يحتوي على قسم هام جدا يوجد فيه الأملاك الوقفية منذ القدم والتي توجد في الدولة التي احتلت الجزائر كتركيا، فرنسا، وكذا الأرشيف الوطني³، والذي يكون في عهدة الدولة، كما وضع المشرع مديرية فرعية للوثائق والأرشيف نص عليها في القرار الوزاري المشترك في المادة 2 الفقرة 4 منه على مايلي: "تنظم المديرية العامة للتوجيه الديني والثقافة الإسلامية كما يأتي:

4- مديرية الثقافة الإسلامية والإعلام والوثائق: وتنظم كما يأتي...

د- المديرية الفرعية للوثائق والأرشيف: وتضم ثلاثة (3) مكاتب:

- مكتب الوثائق.

- مكتب الأرشيف.

¹المادة 3 ف 2، من المرسوم التنفيذي رقم 2000-146، مؤرخ في 28 يونيو 2000، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 05-427، المؤرخ في 7 نوفمبر 2005، جريدة رسمية، عدد 73، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، جريدة رسمية، العدد 38، صادر في: 2 يوليو 2000، ص15.

²المادة 3 ف 1، قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 20 نوفمبر 2001، يتضمن تنظيم مكاتب الإدارة المركزية بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، جريدة رسمية، عدد 73، صدر في 2 ديسمبر 2001، ص23.

³حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة، الوصية، الوقف، دار هومة، الجزائر، 2014، ص144.

- مكتب النشرة الرسمية " 1.

كما أوضح المرسوم التنفيذي رقم 05-427 بما تتكلف المديرية الفرعية للوثائق والأرشيف بالمهام
إذ نص على ما يلي:

المادة 5: تتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 2000-146 المؤرخ في 25 ربيع الأول عام 1421
الموافق 28 يونيو 2000 والمذكور أعلاه، بالمادة 6 مكرر تحرر كما يأتي:

المادة 6 مكرر: مديرية الدراسات القانونية والتعاون تكلف بما يأتي ...

وتظم ثلاث (3) مديريات فرعية هي:

• المديرية الفرعية للوثائق والأرشيف: وتكلف بما يأتي:

- تنظيم الإدارة المركزية وإستغلالها وحفظ وثائقها وأرشيفها.

- الإشراف على إصدار النشرة الرسمية للوزارة بالتعاون والتنسيق مع المصالح المعنية.

- تطوير طرق تسيير الوثائق وحفظ الأرشيف.

- السهر على إدخال التقنيات الحديثة في تسيير وثائق القطاع وإستغلالها.

- متابعة تنظيم الأرشيف وحفظه على مستوى المصالح الخارجية" 2.

2- الإتصال بمصالح وزارة المالية:

تتضمن أهم المصالح التي تحتوي على أرشيف هام ما يساعد في الكشف عن الأوقاف العامة
وإثباتها، ويشمل ذلك الوثائق المتعلقة بالمخططات بجميع أنواعها التي تم أعدادها من خلال العهد
الإستعماري، وكذلك التحقيقات المتوفرة لدى مصالح مسح الأراضي وتشمل وثائق أخرى ممكن
الحصول عليها لدى هذه المصالح، العقود وسجلات الرهون وسجلات المصادرة" 3.

¹المادة 2 ف 4، قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 7 نوفمبر 2022، يحدد تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف في المكاتب، جريدة رسمية، العدد 78، صدر في 24 نوفمبر 2022، ص2.

²المادة 5، المرسوم التنفيذي رقم 05-427، المؤرخ في 7 نوفمبر 2055، يعدل ويتم بالمرسوم التنفيذي رقم 2000-146، المؤرخ في 28 يونيو 2000، جريدة رسمية، العدد 38، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، جريدة رسمية، عدد73، الصادر في9نوفمبر 2005، ص9، 10.

³كمال دبيلي، المرجع السابق، ص6.

3- الإتصال بالجهات الإدارية والقضائية والموثقين:

للبحث عن الأملاك الوقفة يمكن الرجوع إلى جهات مختصة وهي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف حيث لها عدة فروع في كل الولايات وهي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وبهذا يمكن الرجوع إلى العقود والمستندات الخاصة بالأملاك الوقفية إلى تلك الجهات المختصة قبل أي تصرف خاص في هذه الممتلكات.¹

التواصل أيضا مع الموثقين والمحاكم والمجالس القضائية إذ يستهدف الحصول على المعلومات من أرشيف المحاكم الشرعية المتخصصة في قضايا الأوقاف، بالإضافة إلى البحث عن عقود وقفية غير مسجلة في سجلات الأوقاف، ويمكن العثور على المعلومات بخصوص مبيعات الأملاك الوقفية في المزادات العلنية.²

4- الإتصال بمصالح وزارة الفلاحة:

هناك عدة أراضي فلاحية موجهة للوقف والإستثمار فيها فهي أيضا تتدخل في عملية البحث عن الأملاك الوقفية وإسترجاع الوثائق الخاصة بها ومنه فيمكن للمصالح الإدارية الفلاحية أن تساهم في عملية البحث حيث جاء الأمر لتأميم الكثير من الأراضي الفلاحية الوقفية تحت رقم 72/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثروة الزراعية.³

5- المعاينة الميدانية والتحقيق:

تهدف إلى ربط العلاقة بين الوثائق والأملاك الوقفية الموجودة في الواقع ويشتمل ذلك على معاينة الأملاك وتحديد مساحتها وحدودها وإعداد مخططات دقيقة بالإضافة إلى تحديد الوضع القانوني وذكر المالكين والمستأجرين وغيرها من المعلومات الضرورية بسبب الطبيعة التقنية لهذه العملية، تعتمد الهيئات الوقفية على مكاتب ذات خبر للمساعدة في إكمالها وتتم هذه التعاملات وفقا للإتفاقيات المحددة، قامه مديرية الأوقاف والحج بوضع مشروع لتوسيع نطاق الإستعانة بمكاتب الخبراء لتشمل أكبر قدر ممكن من المناطق الوطنية بهدف تشريع عملية حصر الأوقاف وإنجاز جرد شامل.⁴

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 115.

² بلي أحمد وشوقي نذير، جردا للأملاك الوقفية والعقارية كضمان لتفعيل إستثمارها في الجزائر بين الواقع والأموال مجلة الدراسات القانونية، مجلة علمية دولية سداسية محكمة، صادر عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس بالمدينة (الجزائر)، المجلد 9، العدد 1، 2023 ص 880.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 115.

⁴ كمال دبيلي، المرجع السابق، ص 7.

6- الإتصال بالدائرة الوزارية المكلفة بالداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية:

يتم الحصول على وثائق عقود الملكية وقرارات التخصيص للمساعدة والمدارس القرآنية، بالإضافة إلى الملفات الخاصة بالمقابر المسجلة في سجل العقود الإدارية في مقر هذه الوزارة التي تشمل جميع الولايات.¹

7- الإتصال بمصالح أملاك الدولة والمحافضة العقارية:

تحتوي هذه المصالح على سجلات قديمة لشهر الممتلكات والتي كانت موجهة للوقف فهي عبارة عن دفاتر كبيرة الحجم يكتب ويدون فيها الوقف وماهيته، إذا كان عقار أرضا أو محلات تجارية أو منازل، منقولات، وبذلك يتم تدوين كامل تفاصيلها من مساحة الحدود والمالك أي الواقف وذلك بذكر اسمه ولقبه ووطنه، بتوثيقها في ديباجة خاصة وصيغ كلمات محددة بدقة فهذه السجلات تكون في عهدة مصالح الأملاك، فهي تحتوي على المعلومات السابق ذكرها، وحقوق المستفيدين وأيضا علاقاتهم بالناظر، فقد تم إبتكار هذه السجلات للحفاظ وحماية الأملاك الوقفية وضمان المحافظة عليها من الإعتداء كما تدون فيها الشروط الخاصة بالوقف وكيفية الإستفادة منها وتوزيع ثمار ومصاريف ومداخل الوقف.²

المطلب الثاني: شروط الإستثمار الوقفي

لكل إستثمار مجموعة من الشروط التي لا بد من أن يستوفيهها كل من محل المشروع الإستثماري في الممتلكات والأصول التي تمتلكها المؤسسة الوقفية، والتي تهدف إلى تحقيق الفوائد المالية من أجل دعم أهداف الوقف وبرامجها الخيرية، بحيث تتضمن شروط الإستثمار الوقفي مجموعة من الضوابط والأحكام التي يجب أن تلتزم بها المؤسسة الوقفية والمستثمر ومنه سنتطرق في هذا المطلب إلى: الفرع الأول: رسمية العقد، الفرع الثاني: تسجيل عقد الوقف، الفرع الثالث: الإشهار العقاري.

الفرع الأول: رسمية العقد

أوجب المشرع الرسمية في العقود الواردة على العقار، ويترتب على تخلفه البطلان المطلق للعقد وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني حيث جاء فيه: "زيادة عن العقود التي

¹بلي أحمد وشوقي نذير، المرجع السابق، ص880.

²محمد باوني، المرجع السابق، ص155، 156

يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية ... في شكل رسمي".¹

أيضا نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي 18-213 على أنه: "تجسد عملية إستغلال العقارات الوقفية الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية في كل من الصيغتين المذكورتين أعلاه، بواسطة إعداد عقد إداري يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري".²

من الواضح أن عقد الإستغلال، طالما يخضع لإجراءات الشهر العقاري يتطلب بالضرورة وجود قاعدة رسمية كواحد من القواعد المنظمة للشهر العقاري في التشريع هي أن من الصعب تطور الإستغلال دون وثيقة كتابية تحدد حقوق وواجبات الطرفين المتعاقدين إذ أن الإعتبار بالشكل الكتابي أو التحريري لعقد إستغلال العقار الوظيفي العام ضروريا وإلزاميا في إطار الإستثمار، فمن المعقول أن يكون العقد شفهيًا، نظرا لتعقيد العناصر المتعددة التي يجب أن يكون العقد شفهيًا، والتي تحدد التزامات الطرفين، وبالإضافة إلى ذلك يتطلب موضوع العقد عقارا وبالتالي يتحمل الوقف نقل الحق العقاري للمستثمر كطرف في العلاقة التعاقدية، مما يجعل من الضروري إبطال العقد في سند رسمي.³

أيضا تنص المادة 324 من القانون المدني على أنه: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ماتم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا لأشكال قانونية في حدود سلطته وإختصاصه".⁴

¹المادة 324 مكرر 1، من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، عدد 78، المؤرخة في 30-09-1975، المعدل والمتمم بقانون رقم 05-10 وبقانون رقم 07-05.

²المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 20 غشت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 52، صادرة في 29 غشت 2018، ص9

³كريمة فردي، النظام القانوني لأبرام عقد إستغلال العقارات الوقفية العامة في إطار الأستثمار، قرأة في المرسوم التنفيذي 18-213، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة منتوري قسنطينة (الجزائر)، المجلد 8، العدد3 2023، ص193.

⁴مادة 324، من الأمر 75-58، متضمن قانون مدني، المصدر السابق، ص1008.

وفي القانون المتعلق بالأوقاف رقم 91-10 جاء في المادة 41 أنه: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخ منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف".¹

كما ورد في المرسوم التنفيذي سالف الذكر رقم 18-213 في الفصل الثاني منه والذي هو تحت عنوان، شروط إستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، نص في المادة 5 منه على ما يلي: "تتم عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع إستثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر".²

إذ يتبين من هذه المادة أن العقد الإداري ضروري للإستثمار في الأملاك الوقفية ولإضفاءها الرسمية إذ يكون بين المستثمر والسلطة المكلفة بالوقف، فهذا الحق أقرته المادة 26 مكرر 11 من القانون 01-07 أيضا فقد نصت على: "للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام العقود في إطار أحكام الماد 8 أعلاه.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".³

تتولى إدارة الشؤون الدينية والأوقاف إعداد العقد، الذي يتم توقيعه بين مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد، بناء على هذا العقد يبدأ في الحياة والإستفادة من العقار الوقفي مباشرة بعد إعداد محضر يتم توقيعه بين الطرفين وإعداد محضر لتحديد المعالم وفقا لمراجع المسح إذا كانت متاحة.⁴

فرسمية العقد تعتبر أيضا حجية بين المتعاقدين فقد نص المشرع على حجيته في المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني على أنه: "يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذ في كامل التراب الوطني".

¹ المادة 41، قانون الأوقاف رقم 91-10، المعدل و المتمم، المصدر السابق، ص 693

² المادة 5، من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المصدر السابق، ص 8

³ مادة 26 مكرر 11، من قانون رقم 01-07، مؤرخ في 22 ماي 2001 يعدل ويتمم بالقانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية، العدد 29، صدرت في 23 ماي 2001، ص 10.

⁴ عقوني محمد وماجري يوسف، إستثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة، وفق المرسوم التنفيذي 18-213، مجلة العلوم القانونية والأجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد 4، العدد 1، 2019، ص 139.

وأيضاً في المادة 324 مكرر 6 من نفس القانون على أنه: "يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن غير أنه في حالة الشكوى بسبب تزوير في الأصل، يوقف تنفيذ العقد محل الإحتجاج بتوجيه الإتهام وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير، يمكن للمحاكم، حسب الظروف، إيقاف تنفيذ العقد مؤقتاً".¹

نصت المواد على أن العقد الرسمي يعتبر حجة قانونية ولا يطعن فيه إلا بالتزوير مع إمكانية للمحاكم إيقاف تنفيذ العقد مؤقتاً إذا رفعت دعوى بالتزوير، هذا يؤكد على أهمية العقد الرسمي كدليل قانوني وكيفية التعامل مع حالات التزوير فيه.

الفرع الثاني: تسجيل عقد الوقف

في هذا الفرع سنتناول شرط من شروط الإستثمار الوقفي وهو تسجيل عقد الوقف حيث سنتطرق فيه إلى:

أولاً: تعريف تسجيل عقد الوقف

ثانياً: الآثار المترتبة عن تأخير وعدم تسجيل عقد الوقف

أولاً: تعريف تسجيل عقد الوقف

صنفت الأملاك الوقفية على أنها الصنف الثالث من الأملاك العقارية وذلك وفق التصنيف الذي جاء به قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم في المادة 23 منه حيث نصت على أنه: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية.
- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.
- الأملاك الوقفي".²

¹ - المادة 324 مكرر 6/5، للأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المصدر السابق، ص 51.

² المادة 23، قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 59-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المتضمم التوجيه العقاري، جريدة رسمية، في 8 ماي 1991، ص 692.

تم إعتاد التسجيل كشرط لجميع المعاملات المتعلقة بالعقارات والأصول العقارية المختلفة بما في ذلك العقارات الوقفية، إذ يتم تنفيذ هذا الشرط لضمان توثيق وتسجيل جميع الصفقات المتعلقة بالملكية العقارية وحماية حقوق المالكين وضمان الشفافية والأمان في العمليات العقارية.¹ إذ يهدف التسجيل إلى توثيق وتسجيل المعاملات العقارية وتأكيد حقوق الملكية على العقار، ويتم توثيق التفاصيل الخاصة بالمعاملة، مثل الأطراف المتعاقدة والوصف الكامل للعقار والمبلغ المتداول وأي شروط أخرى متفق عليها، هذا يساهم في ضمان الشفافية في العمليات العقارية، ويحمي الأطراف المعنية من المخاطر المحتملة مثل الغش والتلاعب والتعديت على الحقوق العقارية. بالتسجيل يتم إنشاء سجل رسمي يثبت حقوق الملكية وتوفر وسيلة للتحقق من صحة المعاملات وكذا يعتبر هذا السجل أداة هامة للتوثيق القانوني، ويساهم في تعزيز الثقة والإستقرار في السوق العقارية.

كما أكد المشرع على وجوب تسجيل عقد الوقف، وإعتبره كقاعدة عامة تشمل كل العقود الوقفية إذ المادة 41 من قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم نصت على: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصلح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف".²

ومنه فإن هذه المادة القانونية تشترط أن يقوم الواقف بتوثيق وتسجيل الوقف بصورة قانونية، وذلك من خلال إبرام عقد الوقف أمام الموثق العام وتسجيله لدى الجهة المسؤولة عن السجل العقاري، ويجب أيضا إرسال نسخة من عقد الموثق إلى السلطة المسؤولة عن الأوقاف، هذه الإجراءات تهدف إلى ضمان صحة وسلامة إنشاء وتسجيل الوقف، وتوفير وسيلة للتحقق من صحة العقد والمعلومات الخاصة بالوقف، وتتضمن الإجراءات أيضا أن تصل النسخة الموثقة من العقد إلى الجهة المسؤولة عن الأوقاف لإشعارهم بالوقف وتسجيله، ويعتبر هذا الإجراء ضروريا لضمان حماية حقوق الواقف والمستثمر والتأكد من صحة الوقف وتسجيله بشكل قانوني ورسمي.

¹خير الدين موسى فنطازي، عقود التبرعات الواردة على الملكية العقارية، دار الزهران، عمان، الجزء 1، الطبعة 1 2012، ص97.

²المادة 41، من قانون رقم 91-10، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأوقاف، المصدر السابق، ص693.

علما بأن عقود الأملاك الوظيفية معفية من رسوم التسجيل، طبقا للمادة 44 من قانون 91-10 والتي تنص على: "تعفى الأملاك الوظيفية العامة من رسم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عملا من أعمال البر والخير".¹

تتمثل القاعدة العامة في أن جميع الأوقاف، سواء كانت عقارات أو أملاك متنقلة، لا تخضع للتسجيل، باستثناء الأوقاف العامة، ويتم تحديد ذلك أمام مفتشيات التسجيل المختصة إقليميا وبالنسبة لرسوم التسجيل، فإنها لا تفرض إلى على الأوقاف العامة يشير المشرع في تبرير هذا الإعفاء إلى أن الأوقاف تعتبر أعمال بر وخير، وهذه الخاصية التي تميزها أيضا عن الأوقاف الخاصة وتوضح هذه المادة أيضا الخلفية القانونية وراء هذا الإعفاء والتي تهدف إلى تشجيع الوقف العام على الوقف الخاص.²

ثانيا: الآثار المترتبة عن تأخر وعدم تسجيل عقد الوقف

1- التأخر في تسجيل عقد الوقف في مواعيده القانونية:

عند تأخير في تسجيل العقد في المواعيد القانونية المحددة، قد تفرض عدة عقوبات جنائية وتشمل هذه العقوبات غرامات مالية يتحملها الموثق الذي يعمل لحسابه الخاص، تتمثل هذه الغرامات في مبالغ مالية يتم تحصيلها من الموثق كعقوبة عن التأخير في تنفيذ مهامه المهنية بشكل صحيح وفي الوقت المحدد،³ كما جاء في نص قانون التسجيل في المادة 93 منه على أنه: "يتعين على الموثقين والمحضرين ومحافظي البيع بالمزايدة الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة، أن يدفعوا شخصا غرامة يحدد مبلغها عن كل مخالفة كما يأتي:

- 10% من الحقوق المتملص منها، إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد وثلاثين يوم
- تلجئة مالية مقدرة ب 3% عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير، إذا كان الإيداع قد تم بعد اليوم الأخير وذلك دون أن يتعدى مجموع الإلزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليها أعلاه كحد أقصى نسبة 25%.

¹المادة 44، المصدر السابق، ص693.

²رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوظيفية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص97.

³يمينة شعشوع صامت، تسجيل عقد الوقف، مجلة إجتهااد القضائي، مختبر أثر الإجتهااد القضائي على حركة التشريع جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 12، العدد4، 2020، ص873.

غير أن الموثقين الموظفين وكتاب الضبط وأعاون تنفيذ كتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية، الذين لم يسجلوا عقودهم في الأجل المقررة، يتعرضون لعقوبة تأديبية تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها دون المساس بإحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها".¹

2- الأثر المترتبة عن عدم تسجيل الوقف أصلا:

حقوق التسجيل ينبغي تحصيل المبلغ الرسمي فور توقيع العقد وتحديد تاريخ ثابت للتسجيل، من الضروري التأكد من تسجيل عقد الوقف بشكل صحيح، حيث أن عدم تسجيله يعتبر سلوك محضورا ويترتب عليه عواقب جديّة، ومنها إستيلاء الموثق على أموال الخزينة العامة وإستخدامها لصالحه الشخصي.

بالرغم من أن رسوم التسجيل قد تم إيداعها في حساب الموثق في الخزينة العامة إلى أنه لم يتم سدادها لقابض الضرائب المختص بدون مبرر قانوني، مع بقاء أطراف العقد مطالبون بتسديد رسوم التسجيل، كما يعتبر من حقهم الرجوع على الموثق بدعوى جبائية ومدنية أيضا لعد إمتثاله لإلتزامات التسجيل.

يجب الإلتباه إلى أنه في حالة عدم إتباع إجراءات التسجيل اللازمة، يمكن رفض إيداع عقد الوقف في مكتب المحافظ العقاري من أجل إستكمال الإجراءات اللازمة لتسجيله²، فقد تهدف هذه الإجراءات إلى ضمان سلامة العقارات وتوثيق الحقوق العقارية بشكلها الصحيح وفقا للقوانين واللوائح.

الفرع الثالث: الشهر العقاري

الشهر العقاري هو الشرط الثالث من شروط الإستثمار الوقفي والذي سنوضح فيه، التعريف أولا ثم الإجراءات الخاصة بالشهر ثانيا.

¹المادة 93، رقم 76-105، مؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ص16-17.

²يمينة شعشوع صامت، المرجع السابق، ص873-874.

أولاً: تعريف الشهر العقاري

الشهر العقاري، يشير إلى عمليات وإجراءات قانونية ينفذها موظف حكومي يعرف بالمحافظ العقاري، بهدف إبلاغ الجمهور عن المعلومات والتصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات¹، فهدف الشهر العقاري هو تعزيز الشفافية والنزاهة في التعاملات العقارية وحماية حقوق الملاك والمستثمرين. أيضاً، هو العلانية للحقوق العقارية وذلك بتسجيله في سجلات علنية لإثبات التصرفات التي تقع على العقارات وإسهال الإطلاع عليها وعلى محتواها من طرف الأشخاص، حيث نظام الشهر العقاري يكون إلى للتصرفات والأموال العقارية كما أنها ضرورية للتعامل في العقارات لمعرفة حال العقار.² ومنه فإن الوقف من الحقوق العينية أي ضمن العقارات فلا يكون نافذاً إلى من تاريخ شهره عن طريق المحافظ العقاري من خلال الصلاحيات الممنوحة له من طرف المشرع وذلك يكون بعد التحقيق من أركان وشروط العقد وإذا إختل أحد الأركان أو الشروط فيقع العقد تحت طائلة البطلان.³

ثانياً: إجراءات الشهر العقاري

سنوضح الإجراءات الخاصة بالشهر العقاري وهي كالتالي:

1- إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية:

عملية إيداع الوثائق قصد شهرها هي إجراء قانوني أولي يتم على مستوى المحافظة العقارية وتتم هذه العملية في قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، ويتم خلالها توديع الوثائق المراد شهرها في شكلها الرسمي، حيث يتم التأكد من صحة وإكتمال الوثائق ومطابقتها للمتطلبات القانونية والإدارية المعمول بها.⁴

كما نص المشرع في المادة 61 من المرسوم التنفيذي 63-76 المعدل والمتمم أنه: "كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"⁵، ويتم إيداع العقد الذي هو

¹صم بوعافية محمد، تسجيل التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، جامعة عبد الحميد بن بديس، ص3
²فردى كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص12.

³خير الدين موسى فنطازي، المرجع السابق، ص100.

⁴فردى كريمة، المرجع السابق، ص109.

⁵المادة 61، مرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 23 مارس 1976، المعدل والمتمم، بالمرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، جريدة رسمية، عدد 34، يتضمن تأسيس سجل عقاري، جريدة رسمية، العدد30، ص504.

موضوع الإشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا التي هي في مكان وجود العقار الذي هو محل التصرف في دائرة إختصاصها، وقد أكد ذلك المشرع في المادة 4 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر، فنصت على: "تقسم المحافظات العقارية إلى مكاتب محافظة تقام في كل بلدية وبصفة إنتقالية فإن إختصاص المكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات وفي هذه الحالة يحدد قرار من وزير المالية للإقامة والإختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية ويسير مكتب المحافظة من قبل رئيس مكتب محافظة يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون بموجب النصوص المشار إليها أعلاه".¹

كما قد وضع المشرع أجال محددة قانونا للإلتزام بإيداع الوثائق والمحركات في المحافظة العقارية وعدم إحترام هذه الأجال، يعرض أصحابها إلى عقوبة متمثلة في غرامة مالية.²

2- تنفيذ الشهر العقاري:

يتولى المحافظ العقاري عملية الإشهار في مدة ما بين 15 يوم بعد تاريخ إيداع العقد ويكون الشهر العقاري بتاريخ أثر فوري مع إنشاء بطاقة عقارية وتسليم دفتر العقاري، ولكن كل ذلك يأتي قبله مهمة تأكيد المحافظ العقاري من أن العقد يستوفي الشروط والوثائق القانونية الملحقة للعقد مع التحقق من هوية الأطراف وأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق والتأكد أيضا من سبب المحل وموضوع العقد³، وفي ذات السياق نص المشرع علي ذلك في الأمر رقم 74-75، والذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري في المادة 15 منه على أنه: "كل حق للمكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير لأي من تاريخ يوم إشهارهما في مجموع البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".⁴

¹ المادة 4، من المرسوم 63-76، المعدل والمتمم، المصدر السابق، ص 499.

² فردي كريمة، المرجع السابق، ص 109.

³ عمار صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية مستغانم، العدد 4، 2016، ص 506.

⁴ المادة 15 من الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري، جريدة رسمية، عدد 92، صادر في 18 نونمبر 1975، ص 1207.

أيضاً المادة 16 من نفس الأمر تنص على: "إن العقود الإدارية والإتفاقات ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلى من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".¹

3- قرارات المحافظ العقاري:

يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من أن الوقف مستوفي جميع الشروط المنصوص عليها وبعدها يقوم المحافظ العقاري بإجراءات الشهر وفي حالة حصول خلل في الوثائق أو الشروط القانونية يصدر قرار برفض إيداع العقد أو منح أجال لتصحيح الخطأ الوارد في العقد، غير أن المشرع منح للطرف المتضرر في العقد حق ممارسة الطعن لمدة شهرين من تاريخ رفض المحافظ العقاري للعقد أو من تاريخ إستلام رسالة الموصى عليها ويكون الطعن أمام جهة القضاء الإداري.²

¹المادة 16، الأمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري، المصدر السابق، ص1207.

²عمارة صليحة، المرجع السابق، ص507.

المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بإستثمار الأملاك الوقفية

تعد الأملاك الوقفية من بين أبرز الوسائل التي تستعمل لتعزيز الرفاهية وتنمية المجتمعات، حيث تساهم في تمويل ودعم مشاريع مختلفة في ميادين مثل: الصحة والتعليم والخدمات الإجتماعية، ومن أجل ضمان تحقيق الأهداف المرجوة لهذه الأملاك، يعتبر تشكيل وإدارة الأجهزة المكلفة بالإستثمار الوقفي أمراً حيوياً.

إذ تتنوع الأجهزة المكلفة بإدارة الأملاك الوقفية بتوجهاتها وأساليبها، فيرتكز نجاحها على توجيهات دقيقة والتي تخدم الغرض الأساسي وهو الإستثمار في الأملاك الوقفية.

فهذا المبحث يعالج دور الأجهزة المكلفة بالإستثمار الوقفي في إدارة الأملاك وتسهيل عملية الإستثمار فيه ومنه سنتناول في المبحث مطلبين:

- المطلب الأول: الأجهزة المركزية المكلفة بإستثمار الأملاك الوقفية
- المطلب الثاني: الأجهزة المحلية المكلفة بإستثمار الأملاك الوقفية

المطلب الأول: الأجهزة المركزية المكلفة بإستثمار الأملاك الوقفية

وضع المشرع الأجهزة المركزية بغية تنظيم وترتيب الأعمال والإستثمارات الموجهة للأملاك الوقفية وذلك بوضعها في يد الدولة لضمان نجاح سيرورتها ولذلك في هذا المطلب سنوضح هذه الأجهزة المركزية، لجنة الأوقاف في الفرع الأول، ثم المفتشية العامة في الفرع الثاني، ومديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة بوزارة الشؤون الدينية في الفرع الثالث.

الفرع الأول: لجنة الأوقاف

هي لجنة تنشأ بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف حيث تقوم بإدارة الأملاك الوقفية وحمايتها وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي 98-381 وكيفيات ذلك في المادة 9: "تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية لجنة الأوقاف، تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما.

تنشأ اللجنة المذكورة في الفقرة أعلاه بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية الذي يحدد تشكيلها ومهامها وصلاحياتها".¹

¹ المادة 9، المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص 17.

وبناء على هذه المادة سنتطرق في هذا الفرع إلى تكوين اللجنة أولاً، ثم مهام وصلاحيات اللجنة ثانياً ومداولات الأوقاف ثالثاً.

أولاً: تكوين اللجنة

تتكون لجنة الأوقاف طبقاً للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 من:

"تتكون اللجنة التي يرأسها الوالي أو ممثله من:

- المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف، عضواً.

- المدير الولائي للصناعة والمناجم، عضواً.

- المدير الولائي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء، عضواً.

- المدير الولائي للثقافة، عضواً.

- المدير الولائي للبيئة، عضواً.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع، عضواً.

يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها بالنظر لكفائته".¹

ثانياً: مهام لجنة الأوقاف

تتمثل مهام وصلاحيات لجنة الأوقاف في النظر والتداول في جميع القضايا المعروضة عليها والمتعلقة بشؤون إدارة الأملاك الوقفية وإستثمارها وتقوم على:

- دراسة حالات تسوية وضعية الأملاك الوقفية العامة والخاصة، وقد نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 98-381 على هذه الصلاحيات في المواد 3، 4، 5، 6 مع إعداد محاضر نمطية لكل حالة على حدى.

- يعتمد وكلاء الأوقاف على دراسة الوثائق النمطية.

- تشرف لجنة الأوقاف على عمل ناظر الملك الوقفي من حيث إعداد الدليل أو الوثائق النمطية اللازمة وكذا اعتماد إقتراح ناظر الملك الوقفي.

¹المادة 14، المرسوم التنفيذي رقم 18-213، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الوجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المصدر السابق، ص 9.

- دراسة حالات إنهاء مهام ناظر الأملاك الوقفية في ضوء أحكام الماد 21 من المرسوم التنفيذي 98-381.¹

- في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 98-381 من خلال المواد من 16 إلى المادة 20 تمارس لجنة الأوقاف مهمة حالات تعيين نظار الأملاك الوقفية أو إعتمادهم وإستخلافهم عند الإقتضاء وحقوقهم وكيفيات أدائها وذلك بموجب وثائق نمطية تعتمدها اللجنة.

- تقوم لجنة الأوقاف بالدراسة وإعتمادها على الوثائق النمطية المتعلقة بإيجار الأملاك الوقفية وذلك إما عن طريق المزاد العلني أو التراضي أو بأقل إيجار المثل، كما تشرف على إعداد دفتر شروط نموذجي لإيجار الأملاك الوقفية أو إعتماده، وأيضا تجديد عقود الإيجار غير العادية أحكام المرسوم التنفيذي 98-381 من المادة 27 إلى 30.

- تعتمد لجنة الأوقاف على الوثائق النمطية لدراسة اقتراح أولويات الإنفاق العادي لريع الأوقاف المتاح والإنفاق الإستعجالي.

- للجنة إمكانية تشكيل لجان مؤقتة للضرورة وتوكل لها مهام بفحص ودراسة حالات خاصة وتحل بمجرد إنهاء مهمتها.²

ثالثا: مداولات لجنة الأوقاف

تكون مداولات لجنة الأوقاف مرة كل شهرين على الأقل كدورة عادية للقيام بمهامها وكل مادعت الضرورة إجتمعت اللجنة في دور غير عادية غير أن جميع مداولاتها لا تصح إلى بحضور أغلبية أعضائها.³

1- دور لجنة الأوقاف في إستثمار الأملاك الوقفية:

فقد نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 على: "تحدث على مستوى كل ولاية لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة بإستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية وتدعى في صلب النص "اللجنة"

¹ المادة 21، المرسوم التنفيذي، رقم 98-381، مؤرخ في 1-12-1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريد رسمية، رقم 90، صدر في 2 ديسمبر 1998، ص18-19.

² محمد كنانة، المرجع السابق، ص145.

³ رشيدة تكاري، الهيكل الإداري المكلف بادرارة الأوقاف في التشريع الجزائري، مجلة أفاق علمية، جامعة بليدة 2، علي بونس، المجلد 12، العدد5، 2020، ص476.

وبهذه الصفة تولى ما يأتي:

- فتح العروض المقدمة من قبل المرشحين للإستثمار.
 - دراسة العروض المقدمة وتقييمها، على مرحلتين:
 - الإنتقاء الأولي والإنتقاء النهائي.
- إنتقاء أحسن عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف على أساس المعايير والقواعد المعمول بها في مجال الإستثمار، مع مراعات إنسجام طبيعة المشروع مع خريطة الإستثمار الولائية".¹
- كما نصت المادة 7 من الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، حيث حدد مهام اللجنة في إستثمار الأملاك العقارية: "تتولى اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض المتعلقة بإستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، القيام على الخصوص في مرحلة التقييم الأولي بما يأتي:
- إثبات صحة تسجيل العروض في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه.
 - إعداد قائمة المستثمرين المتعهدين حسب ترتيب تاريخ وصول العروض.
 - فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للإستثمار.
 - إعداد وصف مفصل للوثائق التي يتكون منها كل عرض.
 - إعداد محضر فتح العروض.
 - تحليل وتقييم العروض تقنيا وماليا.
- لا تعتد اللجنة بالعروض غير المطابقة وغير المناسبة".²
- كما نص الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي سالف الذكر في المادة 5 على مايلي: "تقوم اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض المتعلقة بإستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية بدراسة الملف الخاص بالمستثمر على أساس معايير الإستثمار المعمول بها".³

¹المادة 13، من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المصدر السابق، ص8-9.

²المادة 7، الملحق الأول، نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على إستغلال العقارات الوقفية

العامة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية عن طريق تقديم العروض، المرسوم 18-213، المرجع السابق، ص10.

³المادة 5، الملحق الثاني، المرسوم رقم 18-213، المصدر السابق، ص14.

الفرع الثاني: المفتشية العامة

سنتناول في هذا الفرع، أولاً: إنشاء المفتشية العامة، ثانياً: مراقبة المفتشية العامة، ثالثاً: مهام المفتشية العامة.

أولاً: إنشاء المفتشية

تم انشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 371-2000 المتعلق بأحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والإوقاف وتنظيمها وسيرها، فقد نص عليها في المادة 1 على أنه: "تحدث مفتشية عامة لدى وزارة الشؤون الدينية والإوقاف، تحت سلطة الوزير، ويحدد هذا المرسوم كفاءات تنظيمها وسيرها".¹

ثانياً: مراقبة المفتشية العام

تعمل المفتشية العامة على مراقبة مدى فعالية تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما، وكذا الإشراف على الهيئة، المفتش العام يساعده 7 مفتشين والتنسيق مع باقي الهيئات لتحقيق حماية الأملاك الوقفية وإستغلالها إستغلالاً إستثمارياً فاعلاً.²

ثالثاً: مهام المفتشية العامة

نصت على مهام المفتشية العامة المادة 2 من المرسوم التنفيذي 371-2000 على مايلي: "عملا بالمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 90-188 المؤرخ في أول ذي الحجة عام 1410 الموافق لـ 23 يونيو 1990 المذكورة أعلاه، تكلف المفتشية العامة تحت سلطة الوزير بالقيام بزيارات مراقبة وتفتيش تنصب لاسيما على ما يأتي:

- مدى فعالية تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما الخاصين بالقطاع.
- التأكد من السير الحسن للهيكل والمؤسسات والهيئات التابعة للوصاية.
- الإستعمال الرشيد والأمثل للوسائل والموارد الموضوعة تحت تصرف الهياكل التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

¹ مادة 1، المرسوم التنفيذي 371-2000، 8 نوفمبر 2000، المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية، العدد 69، صدرت بتاريخ 12 نوفمبر 2000، ص34.

² بن داود براهيم وطعيبية أحمد، إدارة الأملاك الوقفية بالجزائر وسبل إستثماره، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد4، 2016، ص10.

- التحقق من تنفيذ القرارات والتوجيهات التي يصدرها وزير الشؤون الدينية والأوقاف و/أو الهيكل المركزية.

- تنشيط بالإتصال مع المديرين الولائيين، وبرامج التفتيش وتنسيقها.

- يمكن أن تقترح المفتشية العامة أيضا، على إثر زيارتها توصيات أو أية إجراءات من شأنها أن تساهم في تحسين وتنظيم عمل المصالح والهيكل والمؤسسات التي تفقدتها.

- متابعة مشاريع إستغلال الأملاك الوقفية وتفقدتها وإعداد تقارير دورية عن ذلك.

يمكن أن يطلب من المفتشية العامة زيادة عن ذلك القيام بأي عمل تطوري أو أية مهمة ظرفية لمراقبة ملفات محددة أو وضعيات خاصة أو عرائض تدخل ضمن صلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف¹.

نصت المادة 3 أيضا على: "تتدخل المفتشية العامة على أساس برنامج سنوي للتفتيش تعرضه على الوزير ليوافق عليه.

- ويمكن التدخل بصفة فجائية بناء على طلب الوزير.

- وتلتزم المفتشية العامة بالحفاظ على سرية المعلومات والوثائق التي تتولى تسييرها"².

أيضا المادة 4 نصت على ما يلي: "تتوج كل مهمة تفتيش أو مراقبة بتقرير يرسله المفتش العام إلى الوزير.

يعد المفتش العام زيادة على ذلك تقريرا سنويا عن النشاط يرسله إلى الوزير، يبدي فيه ملاحظاته وإقتراحاته المتعلقة بسير المصالح والمؤسسات التابعة للوصاية ونوعية أدائها"³.

- دور المفتشية العامة في إستثمار الأملاك الوقفية يتمثل في مراقبة ومتابعة الأنشطة المالية والإدارية للأملاك الوقفية، لضمان إستخدامها بالشكل الصحيح وفقا للأغراض الوقفية المحددة.

الفرع الثالث: مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف

سنتطرق في هذا الفرع إلى أولا: إنشاؤها ثم، ثانيا: تنظيم ديوان الأوقاف وسيره، ثالثا: مهام المديرية

¹المادة 2، المرسوم التنفيذي، رقم 2000-371، المصدر السابق، ص53.

²المادة 3، المصدر نفسه، ص35.

³المادة 4، المصدر نفسه، ص35.

أولاً: إنشاؤها

تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-361 والتي مقرها بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف فهي موضوعة تحت سلطة الوزير هذا مانصت عليه المادة 1 من المرسوم سالف الذكر على أنه: "تتضمن الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف الموضوعة تحت سلطة الوزير على ما يأتي: 1- الأمين العام: ويساعده مديراً (2) دراسات.

ويلحق به مكتب الأمن الداخلي للوزارة، يضمن نشاطه رئيساً (2) دراسات ومكتب التنظيم العام 2- رئيس الديوان: ويساعده خمسة (5) مكلفين بالدراسات والتلخيص، يكلفون بما يأتي: - تحضير مشاركة الوزير في النشاطات الحكومية والأعمال المرتبطة بالعلاقات مع البرلمان وتنظيم ذلك.

- إعداد تصور لخريطة طريق القطاع وتحليل ذلك في إطار مخطط عمل الحكومة، ومتابعة الملفات ذات الصلة وإعداد حصيلة النشاطات.

- تحضير أعمال الوزير في ميدان العلاقات الدولية والتعاون وتنظيمها. - تحضير نشاطات الوزير مع أجهزة الإعلام وتنظيمها ومتابعة نشرها على شبكات التواصل الاجتماعي.

- متابعة ملف العلاقات العامة، لاسيما مع المواطن والشركاء الاجتماعيين والمؤسسات والجمعيات.

3- المفتشية العامة: التي يحدد تنظيمها و سيرها بمرسوم تنفيذي.

4- الهياكل الأتية:

- المديرية العامة لتوجيه الديني والثقافة الإسلامية.

- المديرية العامة لإدارة والتكوين والتنظيم".¹

أيضاً تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 21-179 فقد نص على ذلك في المادة 1: "يهدف هذا المرسوم إلى إنشاء الدوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي".²

¹ المادة 1، المرسوم التنفيذي رقم 21-361، المؤرخ في 21 سبتمبر 2021، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، جريدة رسمية، العدد 73، صدرت في 26 سبتمبر 2021، ص 7.

² المادة 1، المرسوم التنفيذي رقم 21-179، المؤرخ في 3 ماي 2021، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي، جريدة رسمية، العدد 35، صدرت في 12 ماي 2021، ص 16.

فهذا المرسوم يطلق على مديرة الأوقاف والزكاة والحج والعمرة بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف بكلمة "ديوان" أي دوان الأوقاف والزكاة وهذا ما نصت عليه المادة 2 من نفس المرسوم حيث جاء فيه: "ينشأ الديوان الوطني للأوقاف والزكاة، ويدعى في صلب النص " الديوان"
الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي يخضع الديوان إلى القواعد المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة ويعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير".¹

كما أوضحت المواد 3، 4، 5 أن الدوان تحت وصاية وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ومقرها الجزائر كما يمكن إنشاء فروع ولأئية للدوان أو جهوية بناء على قرار من الوزير الوصي وإقتراح من المدير العام للدوان وأيضا بعد مداوات مجلس الإدارة وموافقة الوزير الوصي يمكن إنشاء ملحقات في الخارج.²

ثانيا: تنظيم ديوان الأوقاف وسيره

تنظم إدارة الديوان بواسطة مجلس إدارة ومدير عام بإشراف هيئة شرعية وتحدد التفاصيل لتنظيمه الداخلي بقرار من الوزير المسؤول عن الشؤون الدينية والأوقاف.³
وبما أن إدارة الديوان تنظم بواسطة مجلس الإدارة سننترق إلى ممن يتكون هذا المجلس وفق المادة 12 والتي تنص على ما يلي: "يتكون مجلس الإدارة الذي يرأسه وزير الشؤون الدينية والأوقاف أو ممثله من:

- ممثل عن وزير الدفاع الوطني.
- ممثل عن وزير الشؤون الخارجية.
- ممثل عن وزير الداخلية والجمعات المحلية والتهيئة العمرانية.
- ممثل عن وزير المالية.
- ممثل عن الوزير الوكيل المكلف بالتعليم العالي والبحث العلمي.
- ممثل عن الوزير المكلف بالثقافة والفنون.
- ممثل عن الوزير المكلف بالرقمنة والإحصائيات.

¹المادة 2، المرسوم التنفيذي 21-179، المصدر السابق، ص17.

²المادة 3، 4، 5، المصدر نفسه، ص18.

³المادة 11، المصدر نفسه، ص19.

- ممثل عن الوزير المكلف بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتضامن الوطني والأسرة وقضايا المرأة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالصناعة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن وال عمران والمدينة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي.
- ممثل عن الوزير المنتدب المكلف بالمؤسسات المصغرة.
- ممثل عن المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي والبيئي.
- المدير المكلف بالأوقاف والزكاة بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف.
- ثلاثة (3) خبراء متخصصين في مجال تسيير وإدارة الأوقاف والزكاة، يعينهم وزير الشؤون الدينية والأوقاف¹.

غير أن مجلس الإدارة لديه الحق في إستعانة بأي شخص يعتبره كفأاً لمساعدته في قضايا العمل المدرجة في جدول أعماله، ويفترض أن يتم إختيار هؤلاء الاشخاص بناء على كفاءاتهم وخبرتهم في المجال ذي الصلة، بحيث نصت على ذلك المادة 13 من المرسوم التنفيذي 21-179 على أنه: "يمكن أن يستعين مجلس الإدارة بكل شخص من شأنه، بحكم كفاءته، أن يفيد في المسائل المدرجة في جدول أعماله"².

إذ أن أعضاء مجلس الإدارة يتعينون بموجب قرار الوزير المكلف بالديوان وإقتراح من السلطات الذين ينتمون إليها لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد،³ ويجتمعون 4 مرات كل سنة في دورة عادية ويمكن أن يجتمعوا عند الضرورة في دورة غير عادية.⁴

¹المادة 12، المرسوم التنفيذي رقم 21-179، المصدر السابق، ص19.

²المادة 13، المصدر نفسه، ص20.

³المادة 16، المصدر نفسه، ص20.

⁴المادة 19، المصدر نفسه، ص20.

ثالثاً: مهام المديرية

نصت عليها المادة 7 من المرسوم التنفيذي 21-179 سالف الذكر على ما يلي:

يكلف الديوان في مجال الأوقاف بما يأتي:

• بعنوان الخدمة العمومية:

- إعداد البرامج المتعلقة بإستغلال الأملاك الوقفية وتنميتها وإستثمارها بالتنسيق مع الوزارة الوصية.
- البحث عن الأملاك الوقفية بالتنسيق مع المصالح والمؤسسات المعنية والأعوان العموميين المخولين واللجوء إلى جميع الطرق المتاحة قانوناً من أجل إسترجاع الأملاك الوقفية المكتشفة.
- السعي لدى ضابط عمومي مختص لتوثيق الأملاك الوقفية العقارية وشهر سندات بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.
- حفظ الوثائق الخاصة بالأملاك الوقفية.
- تعيين ورقمنة البطاقيّة الوطنية للأملاك الوقفية العامة.
- إنشاء بنك معطيات للأملاك الوقفية القابلة للإستثمار والتنمية.

• بعنوان النشاط التجاري:

- تأجير المحلات الوقفية ذات الإستعمال السكني بإستثناء السكنات الوظيفية الإلزامية.
- تأجير المحلات الوقفية ذات الإستعمال التجاري والحرفي والمهني.
- تأجير الأراضي الوقفية وإستغلالها.
- متابعة تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بها، وأي إيراد آخر ناتج إستغلال الأملاك الوقفية.
- جمع كل المعطيات المتعلقة بتعيين قيمة الإيجار والأموال الوقفية على العموم من بنوك المعطيات والمؤسسات المتخصصة، وذلك وفقاً لمقتضيات السوق العقارية.
- القيام بأنشطة التهيئة والترقية العقارية للأوعية والعقارات الوقفية في حدود قواعد الإدارة والتسيير.
- تنمية الأصول الوقفية، عقارية أو منقولة، ما لم تكن موقوفة للإنتفاع بها مباشرة.
- صيانة ترميم الأملاك الوقفية التابعة لديوان.
- الإستثمار في المجالات التي تقل فيها نسبة المخاطر بعد القيام بدراسات الجداول الإقتصادية للمشاريع المستهدفة.
- متابعة عمليات تبادل الأملاك الوقفية، التي يسيرها الديوان، بعد موافقة الوزير الوصي.

- متابعة المنازعات المتعلقة بالأوقاف المسيرة من قبل الديوان والمتكفل بها.
- إحياء الوقف النقدي وتنميته.
- ممارسة كل نشاط وخدمة تجاري في إطار مهامه.
- **بعنوان الإسهام في بعث الحرك الوقفية وتشجيعها:**
- إنشاء المبرات والمؤسسات الخيرية الوقفية.
- الإسهام في بناء المساجد والمدارس القرآنية والزوايا وتجهيزها وصيانتها في حدود الإمكانيات المتاحة.

• بعنوان النشاط الإعلامي:

- إتخاذ كل التدابير التي تهدف إلى تحسيس المواطنين قصد ترقية إرادة الخير في الأمة.
- إصدار مجلات ووثائق إعلامية على جميع الدعائم، تبرز أهمية الأوقاف ودورها في المجتمع.
- تنظيم الملتقيات والمؤتمرات والأيام الدراسية والدورات التدريبية ذات الصلة بالأوقاف.
- الإسهام في تنشيط الحملات الإعلامية المتعلقة بالأوقاف بالتنسيق مع الوزارة الوصية.

• بعنوان تشجيع نشاط البحث العلمي:

- تشجيع وتدعيم الدراسات العلمية والأنشطة البحثية لاسيما تلك التي تتدرج في إطار مهامه.
- المساهمة في إحداث فرق البحث والبرامج العلمية ذات صلة بالأوقاف طبقا للتنظيم المعمول به.
- المحافظة في حفظ التراث الثقافي الديني والمخطوطات والوثائق الأرشيفية ذات صلة بنشاطه¹.
- وفي ذات السياق جاء في المرسوم التنفيذي 21-361 مهام مديرية الأوقاف والشعائر الدينية في المادة 2 منه على ما يلي: "المديرية العامة للتوجيه الديني والثقافة الإسلامية وتكلف بالخصوص بما يأتي: ...

- 3- مديرية الأوقاف والشعائر الدينية: وتكلف على الخصوص بما يأتي:
- المساهمة في إعداد برنامج تسيير الأوقاف العامة وإرادتها.
- وضع آليات المتابعة للمؤسسات تحت الوصاية التي تعني تسيير الأوقاف والزكاة وتنظيم نشاطي الحج والعمرة.
- تنظيم عملية إعداد الوثائق الوقفية وتوثاقها وشهرها بالتنسيق مع السلطات المختصة.

¹المادة 7، المرسوم التنفيذي رقم 21-179، المصدر السابق، ص18.

- إعداد الدراسات المتعلقة بإستثمار الأملاك الوقفية وتثمينها.
- تصميم عناصر سياسية لتحسيس وتشجيع الحركة الوقفية وشعيرة الزكاة.
- اعداد رزنامة رسمية للمواقيت الشرعية والإحتفاء بالأعياد والمناسبات الدينية.
- إعداد برنامج سنوي لرصد الأهلة.
- المرافقة في عملية إعداد دفاتر الشروط التي تدخل في مجال نشاطها.
- تنسيق الجهود مع القطاعات المتدخلة في تنظيم نشاطي الحج والعمرة.
- القيام بالأعمال التحضيرية فيما يخص الترخيص وتنظيم نشاطي الحج والعمرة بالتنسيق مع الأجهزة والهيكل المعنية.
- ضابط دفاتر الشروط المتعلقة بتنظيم نشاطي الحج والعمرة بالتنسيق مع المؤسسات والهيكل المعنية.
- السهر على متابعة نشاط المؤسسات تحت الوصاية في مجال الأوقاف والشعائر الدينية وتققيم ذلك.
- المساهمة في ترشيد إرادة الخير في الأمة وتنظيم ذلك.
- اقتراح كل نص تشريعي أو تنظيمي يدخل ضمن إختصاص المديرية، والإسهام في إثراء ذلك بالتنسيق مع الهيكل المعنية...¹.

المطلب الثاني: الأجهزة المحلية المكلفة بإستثمار الأملاك الوقفية

إن التتضيم المحلي أو الأجهزة المحلية هي الوجه الثاني الذي توضح من خلاله فكرة إستثمار الأملاك الوقفية وكيفية تنظيم الوقف فهي تقوم على مديريات ولائية تؤدي عملها بالتنسيق مع مصالح أخرى ومنه فإن على المستوى المحلي قد تم إنشاء الأجهزة التي تتكفل بإستثمار الأملاك الوقفية تتمثل في:

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف (كفرج أول)، وكيل الأوقاف (كفرج ثاني)، ناظر الملك الوقفي (فرع ثالث).

¹ المادة 2، المرسوم التنفيذي، رقم 21-361، المصدر السابق، ص 7-8.

الفرع الأول: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

في هذا الفرع سنتطرق إلى: **أولاً:** تعريف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، ثم **ثانياً:** مصالح مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ثم **ثالثاً:** مهام مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، **رابعاً:** دور مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في استثمار الأملاك الوقفية.

أولاً: تعريف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

تعد مديرية الشؤون الدينية والأوقاف أعلى هيئة في الولاية فهي تعمل تحت وصاية السلطة المركزية أي الوزارة حيث تسهر على تسيير الأملاك الوقفية.¹

من خلال المرسمة التنفيذي رقم 91-83 كانت تعرف بنظارات الشؤون الدينية والأوقاف.²

كما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 98-381 في المادة 10 منه: "تسهر نظارة الشؤون الدينية في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها وجردها وتوثيقها إدارياً وفقاً للتنظيم المعمول به".³

بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 2000-200، تحولت إلى مديريات ولائية فهذا المرسوم يحدد قواعد تنظيم الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها فقد نظمتها المادة 2 منه والتي تنص على مايلي: "تجمع مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية في مديرية للشؤون الدينية والأوقاف تتضمن مصالح مهيكلة في المكاتب".⁴

ثانياً: مصالح مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

وتجدر الإشارة إلى أن مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية تضم 3 مصالح بحث نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 في المادة 4 بحيث تنص على أنه: "تضم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية ثلاث (3) مصالح ويمكن أن تضم كل مصلحة ثلاث (3) مكاتب على الأكثر حسب أهمية الأعمال المكلفة بها".⁵

¹ عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون دراسة مقارنة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 79.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-83، 23 مارس 1991، المتضمن إنشاء نظارة للشؤون الدينية في الولاية وتحديد تنظيمها وعملها، جريدة رسمية، العدد 16، صدرت في 10 أبريل 1991، ص 542.

³ المادة 10، المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص 17.

⁴ المادة 2، المرسوم التنفيذي 2000-200، المصدر السابق، ص 8.

⁵ المادة 4، المصدر نفسه، ص 9.

كما حدد المرسوم التنفيذي سالف الذكر المادة 5 منه مصالح المديرية الولائية بحيث نصت على:

" تضم المديرية الولائية المصالح الآتية:

- مصلحة المستخدمين والوسائل والمحاسبة.

- مصلحة الإرشاد والشعائر والأوقاف.

- مصلحة التعليم القرآني والتكوين والثقافة الإسلامية".¹

فعمل مصلحة الإرشاد والشعائر والأوقاف على تسهيل رقابة الأملاك الوقفية عبر هذه المصلحة حيث يترأسها رئيسا لكل مصلحة ومكتب ويتم تعيينهم وفق قائمة المناصب العليا فهي متصلة بتنظيم المصالح المحلية التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف حيث القرار بيد وزير الأوقاف في تعيينه لهذه المناصب وفق المرسوم التنفيذي رقم 97-34، بناء على إقتراح نظارة الشؤون الدينية في الولايات فقد حدثت عدة تعديلات على المرسوم التنفيذي سالف الذكر تحت المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 والتى كانت أهمها السعي لتطوير مديرات الشؤون الدينية والأوقاف في الولايات، وتطبيق كل الوسائل والتي من شأنها رفع وترقية نشاطات الشؤون الدينية والأوقاف ودفعها.²

كما أوضح القرار الوزاري المشترك لتنظيم لمديرية الأوقاف والشعائر الدينية في المادة 2 بحث

تنص على مايلي: "تنظم المديرية العامة للتوجيه الديني والثقافة الإسلامية كما يأتي: ...

3- مديرية الأوقاف والشعائر الدينية: وتنظم كما يأتي

• **المديرية الفرعية للأوقاف والزكاة: وتضم مكتبين (2):**

- مكتب الأوقاف

- مكتب الزكاة...".³

¹المادة 5، المرجع نفسه، ص9.

²فنتازي خير الدين، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2006-2007، ص129.

³المادة 2، قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 7 نوفمبر 2020، يحدد تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف في مكاتب، جريدة رسمية، عدد78، صدرت في 24 نوفمبر 2022، ص23.

ثالثاً: مهام مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

- نص المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 في المادة 3 منه على الصلاحيات المكلف بها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بحيث نصت على: "تطور مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وتنفذ كل تدبير من شأنه ترقية نشاطات الشؤون الدينية والأوقاف ودفعها...
تكلف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية على الخصوص بما يأتي:
- السهر على إعادة المسجد دوره كمركز إشعاع ديني وتربوي وثقافي وإجتماعي.
 - تطوير وظيفة النشاط المسجدي.
 - مراقبة التسيير والسهر على حماية الأملاك الوقفية وإستثمارها.
 - الدعوة إلى إحياء الزكاة وتنظيمها وإلى توزيع مصاريفها في إطار أحكام الشريعة الإسلامية وطبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
 - المساهمة في ترقية التراث الإسلامي وإحيائه وكذا الحفاظ عليه وإبراز أعلامه.
 - المساهمة في الحفاظ على الآثار ذات الطابع الديني.
 - إتخاذ التدابير اللازمة لضمان السير الحسن للنشاط الديني والتربوي في المساجد ومؤسسات التعليم القرآني ومراكز التكوين المستمر التابعة للقطاع.
 - تنسيق أعمال المؤسسات العاملة تحت وصاية القطاع.
 - متابعة تطبيق البرامج التي تعدها مؤسسة المسجد وتوظيفها بهدف السماح لها بتأدية مهامها.
 - متابعة عمل الجمعيات الدينية المعتمدة على مستوى الولاية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
 - مراقبة المشاريع المقترحة لبناء المدارس القرآنية ومشاريع الأملاك الوقفية وكذا فروع المركز الثقافي الإسلامي وإبداء الرأي بشأنها.
 - إعطاء الموافقة الصريحة المتعلقة بالمشاريع المقترحة لبناء المساجد.
 - إعداد الخريطة المسجدية للولاية طبقاً للتنظيم المعمول به.
 - إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية وإستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما.
 - تولي رئاسة مكتب مؤسسة المسجد ومجالسها.
 - مساعدة الجمعيات الدينية المعتمدة وزوايا العلم والقرآن على تأدية مهامها.

- الموافقة على محاضر لجان حفظ القرآن الكريم وتسليم شهادات الديانة الإسلامية وإعتناق الإسلام".¹

رابعاً: دور مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في استثمار الأملاك الوقفية

تعد إدارة الشؤون الدينية والأوقاف عقد لإنجاز مشروع استثمار في العقار الوقفي ويتم التوقيع عليه من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر²، كما يتم سحب دفتر الشروط من أجل تقديم أحسن عرض من العروض الموجهة لإستغلال العقار الوقفي الموجه للإستثمار ويتم إيداعه أيضاً في مقر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية،³ كما نصت المادة 13 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 على أنه: "تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف في إطار مرافقة المستثمر مايلي:

- التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد.

- تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات صلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية".⁴

الفرع الثاني: وكيل الاوقاف

يتم تنصيب وكيل الأوقاف على مستوى كل مقاطعة إدارية حيث تتمثل مهمته الأساسية في مراقبة مواقع الملك الوقفي وأيضاً مهمته متابعة كل أعمال نظارة الأملاك الوقفية،⁵ وذلك طبقاً للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 98-381 على أنه: "تسهر نظارة الشؤون الدينية في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها، وجردها وتوثيقها إدارياً طبقاً للتنظيم المعمول به".⁶

كما نصت المادة 11 من نفس المرسوم على أنه: "يراقب وكيل الأوقاف على صعيد مقاطعته تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية، موقع الملك الوقفي ويتابع أعمال نظار الأملاك الوقفية ويراقبها...".⁷

¹المادة 3، المرسوم التنفيذي رقم 2000-200، المصدر السابق، ص8-9.

²المادة 12، الملحق 1 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، ص11.

³المادة 5، المصدر نفسه، ص9.

⁴المادة 18، المصدر نفسه، ص12.

⁵فنتازي خير الدين، المرجع السابق، ص8-9.

⁶المادة 10، المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص17.

⁷المادة 11، المصدر نفسه، ص17.

- فسلك وكلاء الأوقاف يتضمن رتبة واحدة وتتمثل في رتبة وكيل الأوقاف،¹ وهو ما أكدته المرسوم التنفيذي 91-114 في المادة 24 والتي تنص على أنه: "يتضمن سلك وكلاء الأوقاف رتبة واحدة - رتبة وكيل الأوقاف".²
- تم إصدار قانون جديد يختص بالأسلاك الخاصة المنتمية لقطاع الشؤون الدينية والأوقاف وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 08-411 رتبتيين لسلك وكلاء الأوقاف وهذا ما جاء في المادة 27 منه إذ نصت على أنه: "يضم سلك وكلاء الأوقاف، رتبتيين (2) اثنين: - رتبة وكيل الأوقاف. - رتبة وكيل الأوقاف الرئيسي".³

أولاً- مهام وكيل الأوقاف

- نصت عليها المواد 28،29 من المرسوم التنفيذي 08-411 نصت المادة 28 على أنه: "يكلف وكلاء الأوقاف بالخصوص بما يأتي:
- مراقبة ومتابعة تسيير وإدارة الأملاك الوقفية والزكاة.
 - السهر على صيانة الأملاك الوقفية وإقتراح كل التدابير لترميمها.
 - ترقية الحركة الوقفية وإستثمار الأوقاف.
 - البحث عن الأملاك الوقفية غير المصنفة وإحصائها.
 - متابعة المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية".
- كما تتمثل مهام وكلاء الأوقاف الرسميين حسب المادة 29 على مايلي: "زيادة على المهام المسندة إلى وكلاء الأوقاف، يكلف وكلاء الأوقاف الرئيسيون بما يأتي:
- إقتراح مشاريع الإستثمار المتعلقة بالزكاة والأملاك الوقفية.
 - إعداد مختلف الحصائل السنوية لإيرادات ونفقات الزكاة والأملاك الوقفية.

¹هاجر عبد الدايم وأمنة تازير، الوقف الإسلامي في التشريع الجزائري التنظيم والحماية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، مجلد 12، العدد3، 2021، ص709.

²المادة 24، المرسوم التنفيذي 91-411، 27-4-1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بعمل قطاع الشؤون الدينية، جريدة رسمية، العدد 20، صدرت 20 ماي 1991، ص633.

³المادة 27، المرسوم التنفيذي رقم 8-411، المؤرخ في 24-12-2008، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف، جريدة رسمية، العدد 73، صادر في 28-12-2008، ص29.

- المساهمة في نشاط مجلسي البناء والتجهيز وسبل الخيرات مؤسسة المسجد".¹
كما أوضح المرسوم سالف الذكر شروط توظيف وكلاء الأوقاف وفق المادة 30 منه بحيث جاء فيه يتم توظيف الوكلاء عن طريق المسابقة وإجراء إختبار بين المترشحين الحائزين على شهادة الليسانس أو شهادة معترف بمعادلتها في التخصصات التي حددتها المادة 6.²

ثانيا- دور وكيل الأوقاف في إستثمار الأملاك الوقفية

وكيل الأوقاف يلعب دورا محوريا في إستثمار الأملاك الوقفية، بهدف تحقيق أكبر فائدة إقتصادية وإجتماعية منها، إذ يتولى إدارة الأملاك الوقفية، بما في ذلك تأجيرها أو تطويرها لضمان زيادة العائدات، من خلال مشاريع تجارية أو سكنية مما يساهم في زيادة قيمة الوقف وإستدامته، كما يحرص على أن تكون جميع العمليات الإستثمارية شفافة وعادلة، وفقا للشريعة الإسلامية والقوانين المحلية كما يقوم بمراقبة الأداء المالي للأملاك الوقفية ومراجعتها بشكل دوري لضمان تحقيق الأهداف المنشودة.

الفرع الثالث: ناظر الملك الوقفي

إن الأملاك الوقفية تحتاج إلى من يرعاها ويحافظ عليها حتى لا تكون سهلة للإنتهاك والفساد من طرف الغير لذلك تطرق المشرع للناظر ومنحه هذه المسؤولية ومنه سنتطرق في هذا الفرع إلى:
أولاً: تعريف ناظر الملك الوقفي، **ثانياً:** تصرفات الواجبة وغير الواجبة على ناظر الوقف، **ثالثاً:** شروط ناظر الملك الوقفي، **رابعاً:** مهام ناظر الملك الوقفي، **خامساً:** إنتهاء مهام ناظر الملك الوقفي **سادساً:** دور ناظر الملك الوقفي في إستثمار الأملاك الوقفية.

أولاً: تعريف ناظر الملك الوقفي

تطرق له المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 98-381 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك في المادة 7 والتي تنص على انه: "يقصد بنظارة الوقف في صلب هذا النص ما يأتي:

أ- التسيير المباشر للملك الوقفي.

ب- رعايته.

ج- عمارته.

¹المادة 28-29، المرسوم التنفيذي رقم 8-411، المصدر السابق، ص29-30.

²المادة 30، المصدر نفسه، ص30.

د- إستغلاله.

هـ- حفظه.

و- حمايته".¹

وذكرت أيضا المادة 12 من نفس المرسوم 98-381 إذ نصت على أنه: "تسند رعاية التسيير المباشر للملك الوقفي إلى ناظر الملك الوقفي في إطار أحكام القانون 91-10...".²

وبالرجوع إلى أحكام قانون الأوقاف تحت رقم 91-10 نجد أنه نص في المادة 33 على ما يلي: "يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر للوقف حسب كفايات تحدد عن طريق التنظيم".³

نستنتج من هذه المواد القانونية أن المشرع اعتبر الناظر هو الشخص القائم على أموال الوقف وتسييرها وهو الحارس الأمين عليها والمكلف بإدارتها فقد أسند إليه رعاية الوقف وأيضا التسيير المباشر للأملاك الوقفية مع رعايته وحمايته والحفاظ عليه.

ثانيا: التصرفات الواجبة وغير الواجبة على ناظر الوقف

1- التصرفات الواجبة على ناظر الوقف:

التصرفات الواجبة على الناظر وذلك لحماية الأملاك الوقفية ولضمان إستمراريتها ولإستمرار الإنتفاع بغلتها وهذه الوجبات تتمثل في عمارة الوقف وتتكون سواء بإشتراط الواقف ذلك أم بعدم إشتراطه فتكون حسب طبيعة الوقف مثل الأراضي الزراعية فهي تكون بالإصلاح وفي المساجد تكون بالترميم والصيانة فإذا إشتراط الواقف عدم قيام الناظر بالعمارة فلا يؤخذ بشرطه ويكون باطل لأن أساس الوقف الدوام والعمارة تضمن دوامه.⁴

من واجباته أيضا تنفيذ شروط الواقف فلا يجوز إهمال شروطه وعدم تطبيقها غير أن في بعض الأحوال يخالف الناظر شؤون الواقف لكن يجب توفر أمران هما:

- أن تكون مصلحة جدية ومعتبرة تقتضي عدم تطبيق شروط الواقف لمخالفة شرطه يجب رفع الأمر إلى القاضي ويتم إصدار الإذن بموافقه على هذا الأمر وذلك بإعتبار ولايته العامة.⁵

¹المادة 7، المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص17.

²المادة 12، المصدر السابق، ص17.

³المادة 33، المرسوم التنفيذي رقم 91-10، المتضمن قانون الأوقاف، المعدل والمتمم، المصدر السابق، ص692.

⁴محمد بن أحمد صالح الصالح، المرجع السابق، ص108.

⁵محمد محمود الجمال، إدارة واستثمار أموال الوقف في الفقه الإسلامي وأنظمة الإدارة العامة للأوقاف، الإدارة العامة للأوقاف، قطر، دون سنة، ص107.

- الدفاع عن حقوق الوقف وتكون في الدعاوى والمخاصمات القضائية وأداء ديون الوقف فهذه الديون تتعلق بمنافع الوقف لا بعينه، من واجباته أيضا أداء حقوق المستحقين في الوقف وعدم تأخيرها.¹
- 2- التصرفات التي لا يجوز لناظر الوقف مباشرتها تتمثل في:
- لا يجوز له حرمان أحد المستحقين ولا زيادة في نصيبه ولا يمكنه إستبدال الوقف إلى بموافقة الواقف.
- ليس لناظر الوقف الحق في تأجير الوقف لنفسه حتى بأجر المثل.
- لا يجوز لناظر الزيادة في عمارة مستغلات الوقف إلى إذا إعتبر ذلك من شروط الواقف ولا يمكنه زيادة الرواتب التي عينت من طرف الواقف أو القاضي.
- من خصائص الوقف الدوام والتصديق بالمنفعة ولهذا لا يجوز لناظر أن يرهن الملك الوقفي بدين على الوقف.²

ثالثا: شروط تعيين ناظر الملك الوقفي

وفق المادة 9 من المرسوم التنفيذي 98-381 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك إذ يتعين ناظر الوقف بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية بعد الإطلاع على رأي لجنة الأوقاف المنشئة بقرار الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بهذه الطريقة يعين ناظر الوقف معتمد أو ناظر الخاص، مع إشتراط ذلك في عقد الوقف أو يتم إقتراحه من ناظر الشؤون الدينية، وفق المادة 16 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر.³

غير أن شروط تعيين ناظر الوقف نصت عليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي 98-381 على أنه: "يشترط في الشخص المعين أو المعتمد ناظر للأوقاف أن يكون:

- 1- مسلما.
- 2- جزائري الجنسية.
- 3- بالغ سن الرشد.
- 4- سليم عقل والبدن.
- 5- عدلا أميناً.
- 6- ذا كفاءة وقدرة على حسن التصرف.

¹ سليمان بن جاسر عبد الكريم الجاسر، المرجع السابق، ص 51-52.

² محمد زيد الأبياني بك، مباحث الوقف، علي سكر أحمد، مصر، القاهرة، جزء 1، الطبعة 2، 1912، ص 64-65.

³ المادة 9-16، المرسوم التنفيذي 98-381، المصدر السابق، ص 17.

تثبت هذه الشروط بالتحقيق والشهادة المستفيضة والخبرة".¹

1- الإسلام:

الوقف من الشريعة الإسلامية وهذا فمن الضروري أن يكون متولي الوقف مسلم، إختلف الفقهاء حول هذه المسألة لكن المالكية متشددة حول هذا الأمر فالمرجع أخذ بنهج المالكية.

2- الجنسية الجزائرية:

إشترط المشرع الجنسية الجزائرية وذلك متعلق بالسيادة الوطنية فهي تقوم على أساس المنطقة الجغرافية أو الحدود الإقليمية لكن لا تخص العقيدة والدين والجنسية فكل الأمر يتعلق بكيفية تسيير الأملاك الوقفية، فإشترط المشرع الجنسية لمدى دراية الناظر الجزائري بتسيير هذه الأملاك.

3- بلوغ سن الرشد:

نصت عليه المادة 16-17 من المرسوم التنفيذي 98-381 سالف الذكر ومنه فإنه لا يجوز تعيين قاصر ناظرا للوقف لأن نظارة الوقف تتعلق بالتسيير وإدارة أمواله في حد ذاته، غير أنه إذا تولى النظارة فالقاضي يجوز له وكل من له مصلحة في إبطالها.

4- سلامة العقل والبدن:

حول المشرع والقانون نظارة الملك الوقفي للشخص العاقل ومعنى ذلك حسن التصرف مع إشرطه سلامة البدن من كل عاهة تحول بينه وبين أداء مهامه بشكل اللازم.

5- العدل والأمانة:

من شروط الناظر العدل والأمانة فمن يكون قائم على تسيير الأملاك الوقفية يجب أن يكون أمينا على سلامة الوقف وريعه وعادلا في توزيع منافع الوقف للمستحقين فقد أكد عليه المشرع في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

6- الكفاءة والقدرة على حسن التصرف:

وضع المشرع في المرسوم سالف الذكر هذا الشرط حيث حرص على ضمان التسيير الحسن للأملاك الوقفية فإشترط وضعها في يد شخص حريص وله القدرة على حسن التصرف وله الدراية التامة بشؤون الأملاك الوقفية وتثبت كفاءته لهذا المنصب بالتحقيق الإداري والخبرة وأيضا الشهادة.¹

¹ المادة 17، المصدر سابق، ص18.

رابعاً: مهام ناظر الملك الوقفي

- نصت المادة 13 من المرسوم 98-381 سالف الذكر على أنه: "يباشر ناظر الملك الوقفي عمله تحت مراقبة وكيل الأوقاف ومتابعته، ويتولى على الخصوص المهام الآتية:
- 1- السهر على العين الموقوفة، ويكون بذلك وكيلا على الموقوف عليهم وضمانا لكل تقصير.
 - 2- المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات.
 - 3- القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي، أو الموقوف عليهم.
 - 4- دفع الضرر عن الملك الوقفي مع التقيد بالتنظيمات المعمول بها وبشروط الواقف.
 - 5- السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بنائه عند الإقتضاء.
 - 6- السهر على حماية الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية وإستصلاحها وزراعتها، وفقا لأحكام المادة 45 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 والمذكور أعلاه.
 - 7- تحصيل عائدات الملك الوقفي.
 - 8- السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعات شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي وحمايته، وخدمته المثبتة قانوناً".²

خامساً: إنتهاء مهام ناظر الملك الوقفي

تنتهي مهام ناظر الوقف وفق حالتين قد نص عليها المشرع في المادة 21 من المرسوم التنفيذي 98-381 وهي: حالات الإعفاء، حالات الإسقاط، فقد جاء مضمونها: أن مهامه تنتهي وفق تلك الحالتين بقرار من الوزير المكلف بشؤون الدينية.

فالحالة الأولى: هي حالة الإعفاء: يعفى ناظر الملك الوقفي من مهامه وممارسته إذا مرض مرضاً أفقده القدرة على مباشرة العمل أو أفقده قدرته العقلية، أو إذا أثبت نقص كفاءته أو تخلى عن منصبه...

حالة ثانية: هي حالة الإسقاط: تسقط مهمة ناظر الملك الوقفي إذا أثبت أنه يضر بشؤون الملك الوقفي وبمصلحة الموقوف عليهم أو يكون الضرر في المستقبل أو موارده، إذ إرتكب جنائية أو جنحة رهن أو بيع المستغلات دون إذن كتابي.

¹ صورية زردوم وبن عمار، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، -2010، ص120.

² المادة 13، المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص17.

ومنه فإن إثبات الحالتين السابقتين تثبت بواسطة التحقيق والمعاينة الميدانية والشهادة والخبرة والإقرار تحت إشراف لجنة الأوقاف.¹

سادسا: دور ناظر الملك الوقفي في استثمار الأملاك الوقفية

لناظر الوقف دور مهم في إدارة وإستثمار الأملاك الوقفية بضمان إستخدام الأملاك بطريقة تحقق أهداف الواقف وتخدم المجتمع ويشمل ذلك أيضا تطوير وصيانة الأملاك الوقفية لضمان إستدامتها وفعاليتها في تحقيق الفائدة العامة وكذا الإشراف على شؤون الوقف من حفظ ورعاية وإستثمار وجمع الثمار وتوزيعها على مستحقيها.

¹المادة 21، المرسوم التنفيذي 89-381، المصدر السابق، ص18-19.

خلاصة الفصل الأول:

إن الجمع بين الوقف والإستثمار للإرتباط الشديد بينهما، لأن الإستثمار أحد الأوجه في تكوين رأس المال وتنمية إقتصاد الدولة، والملك الوقفي يقوم على حبس الأصل للإنتفاع به من طرف الجهة الموقوفة إليه، فهو يتميز بالديمومة، ومنه فإن عملية إستثمار الأملاك الوقفية يتم من خلالها إستخدام وتوظيف الأصول والأملاك الوقفية لتحقيق عوائد مالية وإجتماعية ولزيادة قيمتها وتنميتها بما يحقق الفائدة المستدامة، ولهذا عملت الدولة على البحث عن الأملاك الوقفية وجمعها وتحديد أصولها، ولكي يتم الإستثمار فيها بالشكل صحيح وفعال فلا بد من الإلتزام بمجموعة من الشروط والقواعد لتمكين المستثمر من الملك الوقفي وإستثماره بطريقة صحيحة، كما عملت الدولة والمشرع على وضع الأجهزة والتي تتكفل بإستثمار الأملاك الوقفية ومراقبتها وحمايتها والعمل على تطويرها ورعايتها، وصرف ريعها إلى الجهات المخصصة لها .

فهي تتولى إدارة الأملاك الوقفية ضمن نطاقها الجغرافي أي الأجهزة المركزية وأيضاً ضمن النطاق المحلي لكل ولاية على حدة وهي الأجهزة المحلية ومنه، فإنه يتم إستثمار الأملاك الوقفية عبر قوانين ومراسيم تحدد الإطار الشرعي والقانوني الذي يحدد الأهداف المرجوة منه.

الفصل الثاني آليات إستثمار

الأملك الوقفية

يعد إستغلال وإستثمار الأملاك الوقفية أمر هام لضمان إستمراريتها ونمائها، حيث هي تعد من بين الأمور الحيوية الهامة لضمان تنمية المؤسسات الوقفية والمساهمة في تحسين الحياة الإقتصادية والإجتماعية للموقوف عليهم والسماح لهم بالإنتفاع إما بإستعماله أو بإستغلال ما ينتجه وذلك بحكم ميزة الديمومة التي يتميز بها، إذ أن آليات الأملاك الوقفية تعد جزءا أساسيا من التطوير وإدارة العقارات التابعة للوقف.

تهدف هذه الأخيرة إلى تحقيق أقصى إستفادة من العقارات الوقفية إذ يتضمن تصميم آليات الأملاك الوقفية عدة عناصر رئيسة تشمل التقييم الشامل للعقارات، ووضع خطط ووسائل ملائمة لإدارتها بكفاءة، بالإضافة إلى مراعاة الإحتياجات الإجتماعية والإقتصادية للمجتمعات المستفيدة وتتضمن أيضا تحديد أهداف واضحة وقابلة للقياس وتحديد الأولويات في إستثمار العائدات، زيادة على ذلك الحكم الرشيد للعقارات الوقفية ومراعاة تطوير البنية التحتية للعقارات، و تنفيذ برامج تطويرية تساهم في رفع قيمتها وتعزيز دورها في خدمة المجتمع وتحسين جودة الحياة للأفراد المستفيدين، وهو ما يتطلب وضع آليات مناسبة وصيغ مستحدثة وتقليدية للإستثمار، حيث حدّد المشرع تلك الطرق وهذا ما سنوضحه في هذا الفصل الذي هو تحت عنوان آليات إستثمار الأملاك الوقفية ومن خلاله سنتناول فيه مبحثين، **المبحث الأول:** الآلية التقليدية لإستثمار الأملاك الوقفية في عقد الإيجار، **المبحث الثاني:** الآليات المستحدثة لإستثمار الأملاك الوقفية.

المبحث الأول: الآلية التقليدية لإستثمار الأملاك الوقفية في "عقد الإيجار"

نص المشرع في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 91-10 على إيجار الأملاك الوقفية على أن: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية"، حيث سار إهتمامه إلى تسيير الأملاك الوقفية وسعى إلى إستثمارها وتتميتها بالطرق القانونية بهدف زيادة الدخل لهذه الأملاك فنجد هناك آليات تقليدية لإستثمار الأملاك الوقفية المتمثلة في عقد الإيجار حيث سنوضح فيما يلي مطلبين:

المطلب الأول: مضمون إيجار الأملاك الوقفية

أقدم أنواع العقود لإستثمار الأملاك الوقفية هو عقد الإيجار ويعتبر أهم الأعمال وأكثرها تداولاً وإستعمالاً ومن الأمور المهمة في إدارة الأوقاف فهي تتطلب فهما دقيقاً لعناصره وطرقه حيث سنوضح في هذا المطلب كلاهما في فرعين: الفرع الأول: عناصر عقد إيجار الملك الوقفي، الفرع الثاني: طرق إيجار الأملاك الوقفية.

الفرع الأول: عناصر عقد إيجار الملك الوقفي

لإيجار الملك الوقفي يجب توفر عناصر وأسس يقوم عليها لضمان صحته وسلامته ومطابقته للشروط القانونية وتتمثل في أولاً: مدة إيجار الملك الوقفي، ثانياً: ثمن إيجار الملك الوقفي، ثالثاً: الكتابة في عقد إيجار الأملاك الوقفية.

أولاً: مدة إيجار الملك الوقفي

المدة تعد من عناصر عقد الإيجار حيث يرتبط تنفيذه بزمن معين ففائدة الملك المؤجر لا تمنح للمستأجر إلا بعد تحديد أجل معين فهو بذلك عقد مؤقت¹.

أيضاً من الأمور اللازمة والضرورية في عقد الإيجار هي المدة حيث لا يجوز فيه التأييد فهو يجوز لشهر أو عدة أشهر، لسنة أو عدة سنوات أو للمدة التي يستغرقها عمل معين وسبب عدم جواز تأييد الوقف هو يعطل التداول على المؤجور وهو ما يضر بالصالح العام.²

¹ رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، إسكندرية،

مصر، 1991، ص18.

² نفس المرجع، ص118.

وفي ذات النطاق نص المشرع في المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك حيث نصت على أنه: "لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة..."¹

إذ قام المشرع بتحديد نموذج عقد الإيجار وذلك في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 والذي تحتوي المادة على البيانات اللازمة وجوبا من مدة العقد وتاريخ بداية ونهاية الإيجار.²

غير أن مدة عقد الإيجار الوقفي تحدد حسب طبيعة الملك ونوعه وهذا ما نصت عليه المادة 27 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 98-381: "... تحدد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه"³

فطبيعة الملك الوقفي تتمثل في كونه عقارا أو منقولاً أو منفعة، إذ أن إيجار الملك العقاري غالبا ما تكون أطول من غيرها، أما نوع الملك الوقفي فيتمثل في بيت معد للسكن أو محلات تجارية أو أراضي زراعية.

وبالرجوع إلى نموذج عقد الإيجار في المرسوم 94-69 سالف الذكر والذي هو معتمد من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، نجد أنه حدد مدة إيجار المحلات التجارية بعشرين (20) شهرا ولا يجوز تجاوزها وذلك لتجنب دفع التعويض الاستحقاق، نتيجة تكون قاعدة تجارية وفق أحكام القانون التجاري قبل التعديل، أما بالنسبة للأملاك الوقفية الأخرى فمدة تأجيرها لا تزيد عن ثلاث (3) سنوات طبقا للقواعد العامة.⁴

فالقانون المدني المعدل والمتمم نص في المادة 468 على أنه: "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته عن ثلاث (3) سنوات ما لم يجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

¹ المادة 27 الفقرة 1، مرسوم التنفيذي 98-381، المصدر السابق، ص19.

² المادة 2، مرسوم التنفيذي رقم 94-96، المؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-30، المؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 17، 30 مارس 1994، ص9.

³ المادة 27 فقرة 2، مرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص19.

⁴ غربي علي، أحكام عقد الإيجار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري، مجلة الباحث للعلوم الرياضية والاجتماعية، جامعة الحلفة، الجزائر، العدد 6، ص173.

إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث (3) سنوات".¹
وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 18-213 والذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، نص في المادة 08 منه على المدة التي تمنح للمستثمر لإستغلال الأملاك الوقفية.

بحيث جاء فيها أنه: "تستغل العقارات الوقفية الموجهة للإستثمار كما هو محدد في المادة 4 أعلاه، لمدة أديها خمس عشرة (15) سنة وأقصاها ثلاثون (30) سنة قابلة للتجديد على أساس المردودية الإقتصادية للمشروع الإستثماري.
يتم التجديد لفائدة المستثمر أو ذوي حقوقه".²

كما نص أيضا في الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 18-213 في المادة 14 منه على أنه: "يبرم عقد الإستثمار لمدة أديها خمس عشر (15) سنة، وأقصاها ثلاثون (30) سنة، قابلة للتجديد، على أساس المردودية الإقتصادية للإستثمار، تسري إبتداء من تاريخ التوقيع على العقد (تحدد مدة العقد حسب حجم الإستثمار وأهميته).

ويتم تجديد العقد ضمنا لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه، إلا إذا عبر عن رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة قبل إنتهاء مدة العقد.

يمكن بمناسبة تجديد العقد، مراجعة بنوده لاسيما الأحكام المالية منها، تحقيقا لمصلحة الوقف".³

ومنه نستنتج من كلا هاتين المادتين أن المشرع وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 18-213 مَدّد في مدة إيجار الأملاك الوقفية الموجهة للإستثمار والإستغلال لمدة أعتبر أديها 15 سنة وأقصاها 30 سنة مع إمكانية تجديد العقد قبل سنة من إنتهاء المدة وذلك لتحقيق أكبر ربح مادي وإقتصادي من الملك الوقفي.

¹ المادة 468، من القانون رقم 05-07، مؤرخ في 13 ماي 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، الجريدة الرسمية، العدد 31، صدرت في 13 ماي 2007 ص3.

² المادة 8، مرسوم التنفيذي رقم 18-213، المصدر سابق، ص8.

³ المادة 14، مرسوم التنفيذي رقم 18-213، المصدر السابق، ص11.

ثانيا: بدل إيجار الملك الوقفي

نصت المادة 467 من القانون المدني المعدل والمتمم أنه: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".¹

حيث بدل الإيجار هو مقابل إنتفاع المستأجر بالملك المؤجر لمدة محددة ومنه فإتفاق كلا من المتعاقدين يكون على الثمن والمدة²، أيضا الأجرة هي من عناصر عقد الإيجار والأصل فيها أن لكلا المتعاقدين الحرية في تحديدها،³ غير أن هذه الأخيرة قد شدّد المشرّع عن حرية الثمن بالنسبة للإيجار الوقفي وقيمة الأجرة وفق المرسوم التنفيذي رقم 38-98 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك في المادة 22 منه قد نصّت على أنه: "... ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل عن طريق الخبرة بعد المعاينة وإستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو جهات أخرى مختصة".⁴

فوفق هذه المادة حدّد المشرع سعر المثل لإيجار كل الأملاك العقارية، وباعتبار عقد الإيجار من عقود المعاوضة حيث الأجرة هي ما يجيزه عن العقود الأخرى مثل الهبة والعارية فإذا تخلفت ترتب عنها بطلان العقد،⁵ وفي ذات السياق نصّت المادة 9 ف1 من المرسوم التنفيذي 18-213 والذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، على أنه: "يتم إستغلال العقارات الوقفية الموجهة للإستثمار مقابل تسديد ما يأتي:

- خلال مرحلة الإنجاز: يدفع المستثمر بدل إيجار سنوي إبتداء من تاريخ التوقيع على العقد وتحدد قيمة الإيجار وفق مقتضيات السوق العقارية...".⁶

ومنه نستنتج من هذه المادة أن المستثمر الذي يستخدم عقارا وقفيا لغرض الإستثمار يجب أن يدفع إيجارا سنويا بدءا من توقيع العقد إذ تحدد قيمة الإيجار حسب سعر السوق العقارية الحالية.

¹مادة 467، قانون المدني المعدل والمتمم، المصدر السابق، ص3.

²رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص130.

³جعفر محمد وجواد فضلي، الوجيز في عقد الإيجار، مكتبة زين، بيروت، 2013، ص.94.

⁴المادة 22، المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص19.

⁵غربي علي، المرجع السابق، ص170.

⁶المادة 9 فقرة 1، مرسوم التنفيذي رقم 18-213، المصدر السابق، ص8.

وبالنسبة لتحصيل الأجرة فنجد أنّ المشرع وضع صندوقا خاصا بالإيرادات الوقف حيث تم تعريفه من خلال المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك بحيث تنص على: "ينشأ صندوق مركزي للأملاك الوقفية بموجب قرار وزاري مشترك من الوزير الوصي والوزير المكلف بالمالية، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، ويقصد بهذا صندوق الحساب الخاص بالأموال الوقفية، وتحول الأموال التابعة للوقف إلى هذا الصندوق".¹ ومنه فإن مسؤولية تحويل أموال الأوقاف إلى الصندوق المركزي تقع على ناظر الشؤون الدينية في الولاية²، إذ يجب على المستأجر أن يدفع الإيجار السنوي للصندوق المركزي للأوقاف³.

ثالثا: الكتابة في عقد الإيجار

ورد في القانون المدني المعدل والمتمم في المادة 467 مكرر على أنه: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"⁴، فالمشرع حسب هذا النص أوجد الكتابة في عقد الإيجار، غير أنه لم يحدد نوع الكتابة فهي تحمل نوعين كتابة عرفية أو رسمية.⁵

فالككتابة الرسمية ورد تعريفها في القانون في المادة 324 من القانون المدني المعدل والمتمم فهو: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة عائد لديه أو من تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأوضاع القانونية في حدود سلطاته وإختصاصاته".⁶ ومن خلاله يتبين أن الرسمية في عقد الإيجار لا بد من توفر شرطين هما: أن يحرر العقد من طرف موظف مختص خوّل القانون لتحرير العقود الرسمية مع مراعاة شروط الكتابة الرسمية في عقد الإيجار.

فبالنسبة للكتابة العرفية يجب تسجيل العقد أولا لإعطاءه تاريخا ثابتا.⁷

¹ المادة 35، مرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص20.

² المادة 36، مرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص21.

³ المادة 27، مرسوم تنفيذي رقم 14-70، المؤرخ في 10 فيفري 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية، العدد 09، صدرت في 20 فيفري 2014 ص8.

⁴ المادة 467 مكرر، قانون المدني المعدل والمتمم، المصدر السابق، ص3.

⁵ غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار أملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة نيل درجة الدكتوراه، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019، ص95.

⁶ المادة 324، أمر رقم 75-58، مؤرخ في سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، صدرت في 30 سبتمبر 1975، ص1008.

⁷ غازي خديجة، المرجع السابق، ص95.

نص المشرع في المادة 328 من القانون المدني المعدل والمتمم على العقد العرفي ومتى يكون له الحجية على الغير حيث جاء فيها ما يلي: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً:

- من يوم تسجيله.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره الموظف العام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي مختص.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

غير أنه يجوز للقاضي تبعاً للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة.¹

ومن الجدير بالذكر أيضاً أن السلطة المكلفة بالأوقاف قد حرصت على كتابة عقد الإيجار منذ حدوث الإستقلال، حيث كانت تبرم فقط في شكل مكتوب، مما يؤكد على إهتمامها الدائم بتنظيم هذه العلاقات بما يحقق المصلحة العامة.²

ومن الضروري الإشارة إلى أنه بموجب المادة 41 من قانون الأوقاف 91-10 يمكن للموثق تحرير عقد الإيجار، مستندا إلى نصوص عقود الوقف إذ أنه يتصف بالرسمية، حيث يتم تطبيق تلك الأحكام كإطار قانوني ينظم العلاقات بين الطرفين، ويضمن حقوقهم والتزاماتهم المتبادلة.³

الفرع الثاني: طرق إيجار الأملاك الوقفية:

سنتناول في هذا الفرع، أولاً: المزاد العلني، ثانياً: إيجار الملك الوقفي عن طريق التراضي.

أولاً: إيجار الملك الوقفي بالمزاد العلني

يخضع إيجار الملك الوقفي كقاعدة عامة للمزاد العلني حسب نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 98-381 على أنه: "يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون رقم 91-10 عن طريق المزاد العلني...."⁴، ويتضح من خلال هذه المادة أن الأصل في إيجار الأملاك الوقفية يكون عن طريق المزاد العلني، حيث يتيح إمكانية تأجير أي نوع من العقارات الوقفية.

¹ المادة 328، أمر رقم 75-58، القانون المدني، المصدر السابق، ص 1009.

² غازي خديجة، المرجع السابق، ص 97.

³ المادة 41، من قانون الأوقاف 91-10، المصدر السابق، ص 693.

⁴ المادة 22، المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص 19.

كما يكون المزاد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية بمشاركة مجلس سبل الخيرات، غير أن بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 14-70، الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة قد أوضح أن إيجار الأراضي الفلاحية تختص به السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها عن طريق المزاد العلني في المادة 14 إذ نصت على أنه: "دون الإخلال بأحكام المواد من 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381... تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني".¹

وبالرجوع إلى المادة 23 من المرسوم 98-381 نجد أنه: المزاد العلني يكون على أساس دفتر الشروط يحدد نموذجه من طرف وزير الشؤون الدينية والأوقاف.
- يعلن عن المزاد العلني في الصحافة الوطنية، أو عن طريق وسائل الإعلان الأخرى قبل 20 يوم من تاريخ المزاد.

وبالنظر إلى المادة فإنها تنص على أنه: "يجرى المزاد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية وبمشاركة مجلس سبل الخيرات على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلفة بالشؤون الدينية، ويعلن المزاد في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى قبل عشرين (20) يوم من تاريخ إجرائه".²

غير أنه وفي حالة أن الملك الوقفي متقلا بدين أو غير مرغوب فيه أثناء إجراء المزاد، يعتبر سعر الإيجار عرضة لأن يكون أقل من سعر المثل، ولتحديد قيمته حدد المشرع أن لا تكون الإيجارات لا تقل 5/4 من إيجار المثل الذي يعتبر قيمة مقبولة للوقف، وعند ذلك يمكن تحديد عقد الإيجار بناء على هذه الشروط المحددة.³

ثانيا: إيجار الملك الوقفي عن طريق التراضي

طريق تأجير الملك الوقفي عن طريق التراضي هو كاستثناء عن الطريقة العامة، وهي التأجير بالمزاد العلني وهذه الطريقة نصت عليها المادة 25 من المرسوم التنفيذي 98-381، والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، على أنه: "يمكن تأجير الملك الوقفي

¹ المادة 14، المرسوم التنفيذي رقم 14-70، المصدر السابق، ص7.

² مادة 23، المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص 19.

³ مادة 24، المصدر نفسه، ص19.

بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبل الخيرات، بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد إستطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكورة في المادة 9 أعلاه.¹

من الجلي أن هذا الإستثناء قد شرع لأهداف نبيلة وغايات سامية، مثل تعزيز نشر العلم، تشجيع البحث العلمي، دعم التكافل الإجتماعي ومكافحة الانحرافات الإجتماعية، ورغم أنه إستثناء من القاعدة العامة، إلا أن الواقع يظهر أنه يطبق عمليا بشكل واسع،² غير أن أسلوب التراضي يختلف عن أسلوب تقديم العروض أي المزاed العلني، حيث يعتمد أساسا على تحرير الطرف المتعاقد من القواعد الإجرائية المتعارف عليها في المناقصات، مما يتيح له إختيار متعاقد معه دون التقيد بإجراءات أو شكليات محددة هذا يفتح المجال للتفاوض والتعاقد مع من يعتبره مؤهلا وقادرا على تنفيذ العملية المطلوبة، من هنا تظهر مرونة أسلوب التراضي مقارنة بتقديم العروض.³

كما نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 والذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، على أنه: "يمكن اللجوء، بصفة إستثنائية إلى صيغة التراضي عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع إستثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الإجتماعي.

- كما يمكن منح الإستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية على عقارات وقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع إستثمارية مصغرة".⁴

لتشجيع المشاريع الإستثمارية ذات أهمية للأملاك الوقفية يلجأ إلى صيغة التراضي بصفة إستثنائية وهذا الأخير يحدد دفتر الشروط المتعلقة بإستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية وقد حدد الشكل النموذجي له وفق الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 سالف الذكر⁵، ولإستغلال تلك العقارات تتم بترخيص بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف،⁶ كما تجسد عملية إستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية بعقد إداري⁷، وفي ذات السياق

¹ مادة 25، المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص 19.

² غربي علي، المرجع السابق، ص 168.

³ عقوني محمد وماجري يوسف، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة بن زيان عاشور، الجلفة، المجلد 4، العدد 1، 2019، ص 136.

⁴ المادة 21، المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المصدر السابق، ص 9.

⁵ المادة 22، المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المصدر السابق، ص 9.

⁶ المادة 23، المصدر نفسه، ص 9.

⁷ المادة 24، المصدر نفسه، ص 9.

نصت المادة 25 على أنه: "تخول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الإستغلال".¹

المطلب الثاني: آثار عقد إيجار الملك الوقفي وإنقضاءه

لعقد الإيجار آثار قانونية ناجمة عن إبرام العقد والمترتبة عنه، بحيث أثاره هي تلك الإلتزامات التي تترتب بعد إستقائه جميع الشروط والأركان لذمتي طرفي العقد، فهي تنصرف إلى الوقف، لكونه شخصا معنويا مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، لأنه نظاما قائما بذاته على الإسلام ومنه سنوضح من خلال هذا المطلب ما يلي: **الفرع الأول: إلتزامات المؤجر، الفرع الثاني: إلتزامات المستأجر، الفرع الثالث: إنقضاء عقد إيجار الملك الوقفي**

الفرع الأول: إلتزامات المؤجر

سنتناول في هذا الفرع مايلي **أولا: تسليم العين المؤجرة وملحقاتها، ثانيا: تعهد الملك الوقفي المؤجر طيلة مدة الإيجار ليبقى صالح للإنتفاع به، ثالثا: عدم تعرض المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة. أولا: تسليم العين المؤجرة وملحقاته**

يرد عقد الإيجار على الإنتفاع بالشيء ولا يتحقق ذلك إلا إذا قام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها للمستأجر في حالة صالحة للإستعمال وفقا لما أعدته له وهذا ما أكده القانون المدني في المادة 476 فقد نصت على أنه: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للإستعمال المعد لها تبعا لإتفاق الطرفين".²

وبما أن الإيجار الذي ندرسه يختص بالأملاك الوقفية فقد أكد المشرع على تحديد نوعه وبياناته إن كان مخصصا لسكن أو التجارة أو الفلاحة في نموذج عقد إيجار الوقف العام³، كما نص المشرع في المرسوم التنفيذي 14-70 المتضمن شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في الملحق الثاني في فقرة تحت عنوان "التعيين"، إذ أكد على ذكر جميع تفاصيل الأراضي الفلاحية الوقفية وعيها تعيينا منافيا للجهالة مثل: إقليم البلدية، إسم المكان، الولاية، ذكر جميع حدودها، المساحة...⁴

¹ المادة 25، المصدر نفسه، ص9.

² الماد 476، القانون 07-05، يعدل ويتم القانون المدني، المصدر السابق، ص4.

³ غازي خديجة، المرجع السابق، ص217.

⁴ الملحق الثاني، فقرة 2، مرسوم التنفيذي رقم 14-70، المصدر السابق، ص5.

وهذا ما أكدته الفقرة 2 من المادة 476 من القانون المدني المعدل والمتمم بحيث نصت على أنه: "تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي ملحق بعقد الإيجار".¹

أيضا، الملحقات هي كل ما يعد بشكل دائم لإستخدام الشيء الأصلي وتحدد وفقا لطبيعة الأشياء والعرف، الجهة ونية المتعاقدين على سبيل المثال تعتبر من ملحقات السكن الوقفي المفاتيح، الفناء الحديقة، معدات الماء والكهرباء والغاز، أجهزة التدفئة والتبريد، طالما كانت موجودة عند إبرام العقد بشكل عام، يعتبر السكن الوقفي قد تم تسليمه إلى المستأجر إذا وضع المؤجر العقار تحت تصرف المستأجر مما يسمح له بحيازته والإنتفاع به دون عوائق تسري على هذا التسليم نفس أحكام إلتزام التسليم المبيع، خاصة المتعلقة بتاريخ التسليم ومكانه.²

وبالمثل، فيما يتعلق بما يلزم للإستفادة من الملك الوقفي مثل حقوق المرور وحقوق الإرتفاق إذ لايمكن حصر جميع ما يعد ملحقا في شيء نظرا للتنوع وإختلاف الملك الوقفي المؤجر، كما يمكن تحديد ما يعتبر من الملحقات وما لايعتبر بإتفاق طرفي عقد الإيجار، فإذا وجد مثل هذا الإتفاق وجب الإلتزام به.³

كما يمكن للطرفين المؤجر والمتأجر تحرير محضر بالتسليم أو بيان وصفي يحتوي على وصف شامل للعقار المؤجر وجميع ملحقاته، ويتم توثيق هذا المحضر بتوقيع الطرفين ويشمل جميع المعلومات المتعلقة بالعقار المستأجر، من حيث المساحة والنوع والتفاصيل الأخرى، الهدف من هذا المحضر هو تحديد بدقة ما تم تسليمه من قبل المؤجر للمستأجر عن طريق البيانات الوصفية التي توضح حالة العين المؤجرة وقت تأجيرها، يساهم ذلك في ضمان الرقابة الصارمة على المستأجر والتحقق من مدى إلتزامه بإعادة العين المؤجرة في حالتها التي تسلمها عند إستلامها،⁴ وهذا ما نص عليه المشرع في الفقرة 3 من المادة 476 من القانون المدني المعدل والمتمم: "غير أن إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس".⁵

¹ المادة 467 فقرة 2، الأمر 07-05، يعدل ويتم القانون المدني، المصدر السابق، ص4.

² غربي علي، المرجع السابق، ص 173.

³ بن مشرنن خير الدين، ادارة الوقف في التشريع الجزائري، شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبابكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012، ص182.

⁴ عصام صبرينة، عقد التأجير كآلية حديثة للإستغلال وإستثمار الملك الوقفي في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 8، العدد 2، 2020، ص317.

⁵ المادة 467 الفقرة 3، القانون المدني المعدل والمتمم، المصدر السابق، ص4.

ثانيا: تعهد الملك الوقفي المؤجر طيلة مدة الإيجار ليبقى صالحا للإنتفاع به

تعمل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف كسلطة مسؤولة عن إدارة الأوقاف المحلية وتقوم برعاية الممتلكات الوقفية، يتم تكليف ناظر الملك الوقفي بمهمة إدارة الملك الموقوف بإشراف وكيل الأوقاف ويكون على الناظر الإلتزام بالحفاظ على الملك الوقفي وملحقاته، وصيانته وترميمه، ومنع أي عمل يمكن أن يتسبب في تلفه لكي يظل صالحا للإستفادة منه وفقا لإرادة الواقف وهي معترف بها شرعا وقانونا.¹

نص المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 98-381 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك في المواد من 7 إلى 13، أن المؤجر يقوم بهذا الإلتزام قبل عقد الإيجار ويستمر إلى ما بعد ذلك في إطار عملية التسيير المباشر للوقف،² ومنه نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69 والذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار حيث جاء فيها: "الأعباء

أنفق الطرفان، دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقا لأحكام القانون المدني في هذا الميدان على ما يأتي:

1- يتحمل المستأجر ... (تبيين بدقة العناصر المعينة).

2- يتحمل شروط المؤجر ... (تبيين بدقة العناصر المعينة) ".³

وعليه فالإلتزام المؤجر يمتد إلى الإلتزام بالصيانة والترميم الإلزم للحفاظ على الملكية في حالة صالحة للإستخدام طوال فترة الإيجار، وبناءا على ذلك ووفقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69 سالف الذكر، أنه يتم تحميل المستأجر بعض أعمال الترميم والصيانة المحددة في العقد وتشمل هذه الترميمات والإصلاحات الداخلية كما يتم تقسيم تكاليف الترميمات والإصلاحات الخارجية بالتساوي بين المؤجر والمستأجر.⁴

¹ عصام صبرينة، المرجع السابق، ص318.

² المواد من 7 إلى 13، المرسوم التنفيذي 98-381، المصدر سابق، ص17.

³ المادة 4، المرسوم التنفيذي رقم 94-69، يتضمن المصادقة على النموذج عقد إيجار المنصوص عليه في المادة

21 من المرسوم التشريعي 93-03، المصدر السابق، ص9.

⁴ عصام صبرينة، المرجع السابق، ص318.

نص المشرع في المادة 480 من القانون المدني المعدل والمتمم على أنه: "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لإلتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض.

إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها.¹ ونستنتج من هذه المادة أنه في الحالة التي يتخلف فيها المؤجر عن إجراء الصيانة اللازمة للعقار المؤجر يحق للمستأجر إتخاذ إجراءات قانونية لفسخ العقد أو خصم جزء من قيمة الإيجار وإذا كانت الترميمات ضرورية وملحة، يحق للمستأجر تنفيذها على حساب المؤجر.

ثالثاً: عدم تعرض المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة

جاءت المادة 483 من القانون المدني المعدل والمتمم بهذا الإلتزام إذ نصّت على أنه: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الإنتفاع.

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر من مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.²

إذ أن على المؤجر أن يمتنع عن أي تدخل يعوق إستفادة المستأجر من العين المؤجرة ولا يجوز له أن يقوم بأي تغيير في العين المؤجرة أو ملحقاتها يقلل من هذه الإستفادة ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي يقوم بها هو أو موظفوه، بل يمتد ليشمل أي ضرر أو تعرض قانوني يتعرض له المستأجر من شخص آخر أو أي شخص يتعامل مع المؤجر.

على الرغم من أن هذا الإلتزام يخضع للأحكام العامة من القانون المدني، إلا أن الجهة المؤجرة للموقوف لا تضمن العيوب الخفية وذلك يرجع لأن الملك الوقفي الأصلي يؤجر عن طريق المزداد العلني وعند قبول المستأجر للوقف يكون على علم بالعيوب الخفية والظاهرة وبناء على ذلك يتحمل المستأجر مسؤولية تحمل هذه العيوب ولا يمكنه المطالبة بأي ضمان يجب توفيره من قبل المؤجر.³

¹ المادة 480، القانون رقم 07-05، يعدل ويتمم القانون المدني، المصدر السابق، ص4.

² المادة 483، المصدر نفسه، ص5.

³ عصام صبرينة، المرجع السابق، ص319.

نصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، على أنه: "يعتبر المستأجر لدينا للملك الوقفي وفقا لأحكام المادة 5 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991، والمذكور أعلاه"¹.
ومنه فإن المستأجر يعتبر مدينا للملك الوقفي أي المؤجر وذلك بعد إنعقاد عقد الإيجار بينهما.

الفرع الثاني: إلتزامات المستأجر

سنتناول في هذا الفرع، أولا: الإلتزامات العامة لمستأجر الملك الوقفي، ثانيا: الإلتزامات الخاصة لمستأجر الملك الوقفي.

أولا: إلتزامات العامة لمستأجر الملك الوقفي

تتمثل هذه الإلتزامات فيمايلي:

1- الإلتزام باستعمال العين المؤجرة الموقوفة:

من مميزات عقود الإيجار أنها تعطي للمؤجر الحق في منفعة من الملك المؤجر لمدة معينة غير أن سلطة المستأجر تتقيد فيما يخص استعمال الملك الوقفي، بحيث يتحدد إستعمالها فقط فيما أتفق عليه الطرفان في عقد الإيجار أو بحسب طبيعة الملك وكيفية الإستثمار فيها وهذا ما أكده المشرع في المادة 491 من القانون المدني بحيث نصّت على أنه: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الإتفاق عليه، فإن لم يكن هناك إتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدده له"².

فيسمح هذا الإلتزام بالإنتفاع بالملك الوقفي المؤجر حيث هو للإستفادة فقط وليس للإمتلاك ومنه فلا يحق للمستأجر بيع العين الوقفية أو التنازل عنها أو رهنها أو تأجيرها للغير أو التصرف فيها بأي شكل من الأشكال ولا يجوز له تغيير طبيعتها كليا أو جزئيا حتى ولو بشكل مؤقت.³

وفي ذات السياق نصت المادة 23 من قانون الأوقاف 91-10 على أنه: "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأي صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها"⁴.

¹ المادة 26، المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص29.

² المادة 491، الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المصدر السابق، ص1019.

³ خير الدين فنطازي، المرجع السابق، ص134.

⁴ المادة 23، مرسوم التنفيذي 91-10، المتعلق بقانون الأوقاف، المصدر السابق، ص692.

كما أوضحت المادتين الأولى والثانية من الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 والذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، بحيث أكد المشرع على أن جميع الأراضي الوقفية الموجهة للفلاحة فقط وأي تغيير في وجهتها كلياً أو جزئياً في أغراض أخرى غير محددة في دفتر الشروط يؤدي ذلك إلى فسخ عقد الإيجار وأن يكون عقد الإيجار في إطار احترام الطابع الفلاحي للأراضي الوقفية.¹

2- إلتزام المستأجر في المحافظة على الملك الوقفي:

إلتزام المستأجر بإستغلال الملك الوقفي فيما أعد له، والإمتناع عن إحداث تغيير فيه وأيضاً كما يلتزم بالمحافظة على الملك الوقفي وذلك ببذله عناية الرجل المعتاد.

إذ ينبغي على المستأجر أن يبذل العناية اللازمة في الحفاظ على المأجور وملحقاته كما يفعل الشخص العادي فإذا كان المأجور أرض فلاحية فيجب عليه القيام بها وبشؤونها من حيث تنظيف السواقي وإزالة الأعشاب الضارة وإذا كان الملك المؤجر منزلاً فيجب عليه أيضاً الإلتزام به وعدم إهماله كما يلتزم المستأجر أن لا يترك المأجور دون إستخدام إذا كان ذلك يسبب ضرراً له.²

أيضاً في ذات السياق نصت المادة 495 من القانون المدني على أنه: "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي. وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء إنتقاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن إستعمالها إستعمالاً عادياً".³

يتبين من هذا النص أنه يجب على المستأجر العناية بالعقار المؤجر والمحافظة عليه كما يفعل الشخص العادي، ويكون مسؤولاً عن أي تلف يحدث للعقار خلال فترة إستخدامه، ما لم يكن هذا التلف ناتجاً عن الإستعمال المعتاد والطبيعي للعقار.

بناءً على ذلك، يلتزم المستأجر بالمحافظة على العقار المؤجر بعناية توازي عناية الشخص العادي وليس بعنايته الشخصية في شؤونه الخاصة، يعتبر إلتزام المستأجر هنا إلتزاماً ببذل العناية وليس بتحقيق النتيجة، وبالتالي يعدّ المستأجر قد أوفى بإلتزامه إذا ثبت أنه بذل العناية المطلوبة حتى وإن لم يتحقق الغرض المنشود من هذه العناية كأن تتعرض العين المؤجرة للتلف أو الفقد برغم من العناية المبذولة.

¹ المادة 1 و2، من الملحق الأول لمرسوم التنفيذي رقم 14-70، المصدر السابق، ص9.

² جعفر محمد جواد الفضلي، المرجع السابق، ص102.

³ المادة495، الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، المصدر السابق، ص1020.

تختلف متطلبات المحافظة على العقار المؤجر ورعايته بحسب الظروف والأحوال ويعود لقاضي الموضوع تقدير ما إذا كان المستأجر قد بذل العناية المطلوبة التي يبذلها الشخص العادي، المعيار هنا موضوعي، أي معيار الشخص العادي ولا يحاسب المستأجر إلا على التقصير أقل مما قد يرتكبه الشخص العادي حتى لو كان متوافق مع عنايته الشخصية، إذ يحدد العرف المحلي وطبيعة العقار المؤجر مدى ونوعية العناية المطلوبة للحفاظ عليه ورعايته.¹

3- الإلتزام بدفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ورد الملك الوقفي المؤجر:

عقد الإيجار هو إتفاق يتم بموجبه بيع منفعة العقار التي يمتلكها المؤجر مقابل أجر محدد يدفعه المستأجر، يلتزم المستأجر بسداد أجرة في المواعيد المتفق عليها وإذا تخلف عن ذلك يحق للمؤجر مطالبته بالدفع وفقاً للقواعد العامة.²

المستأجر بمقتضى عقد الإيجار هو مدين بدفع إيجار الملك الوقفي بصفة شهرية منتظمة،³ تطبيقاً لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 الذي يحدد شروط وإدارة الإملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

أيضاً كل تأخير في دفع الإيجار يتجاوز شهراً يعرض المستأجر لغرامة مالية تقدر بـ 10 % من قيمة الإيجار ويمكن زيادة الإيجار ليتماشى مع أسعار السوق بناءً على قرار من وزارة الشؤون الدينية و يتم إخطار المستأجر بذلك عبر رسالة مضمونة ويمكن تحديد هذه الزيادة في بداية كل سنة،⁴ حيث يسدد المستأجر بدل الإيجار إلى السلطة المكلفة بالأوقاف ويدفع أعباء إيجارية والمتمثلة في مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة وكذا رسم نسخة أصلية لمحضر الإيجار والملحقات المشتركة كدفتر الشروط...⁵، وفي نهاية عقد الإيجار يقوم المستأجر برد العين المأجورة الموقوفة كما كانت عليها وقت الإيجار.

¹ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 307.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في الشرح القانون المدني الجديد العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء (الإيجار والعارية)، مجلد 1، طبعة المنشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 471.

³ المادة 26، المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص 19.

⁴ فنطازي خير الدين، المرجع السابق، ص 133.

⁵ سناء بن شريطوة، الإيجار كآلية للإستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 14-70، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، دون العدد، دون مجلد، 2016، ص 455.

ثانيا: الإلتزامات الخاصة لمستأجر الملك الوقفي

الإلتزام بجميع الأعباء الواردة على العقار الوقفي المؤجر بإستثناء دفع الضرائب والرسوم وهذا ما نصت عليه المادة 44 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف: "تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عمل من أعمال البر والخير".¹

إلتزام المستأجر بتسديد تكاليف إيصال الكهرباء والغاز والماء وفاتورات استهلاكها.²

الإلتزام بعدم نقل القاعدة التجارية للغير.

خلال 3 أشهر الأخيرة من إنتهاء مدة عقد الإيجار يلتزم المستأجر بتقديم طلب التجديد عقد الإيجار إلتزام المستأجر بعدم الإلتجاء إلى الإيجار من الباطن للملك الوقفي أو لجزء منه "الإيجار الفرعي".³

الفرع الثالث: إنقضاء عقد إيجار الملك الوقفي

سنتطرق في هذا الفرع إلى الطرق التي ينتهي بها عقد الإيجار الوقفي وهي:

أولاً: إنتهاء عقد الإيجار الوقفي بإنقضاء المدة المحددة له

ينتهي عقد الإيجار الأملاك الوقفية كغيره من العقود الإيجار الأخرى بإنتهاء المدة المتفق عليها في العقد وفق الفقرة 1 من المادة 469 مكرر 1: "ينتهي عقد الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء".⁴

ثانيا: إنتهاء عقد الإيجار الوقفي لأسباب عامة قبل إنتهاء مدته

عندما ينتهي عقد إيجار الملك الوقفي في العقد بالكامل فيحظر إستخدامه، وفي حالة تدمير العقار تماما يتم بإلغاء العقد بموجب القانون المدني فقد نصت عليها المادة 481 في الفقرة 1 منه على: "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون".⁵

¹ المادة 44، قانون 91-10، المتعلق بالأوقاف، المصدر السابق، ص 693.

² فنطازي خير الدين، المرجع السابق، ص 134.

³ مسلي نور الدين وزراري فتحي، عقد الإيجار كآليات للإستثمار الأملاك الوقفية، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، جامعة سوق أهراس، العدد 3، 2020، ص 84.

⁴ المادة 469 مكرر 1، قانون 07-05، المعدل والمتمم للقانون المدني، المصدر السابق، ص 4.

⁵ المادة 481، المصدر نفسه، ص 4.

وعندما ينتهي عقد إيجار قبل إنقضاء مدته يعتبر باطلا وفقا للقواعد العامة، يمكن أن يؤدي خرق أحد أركان العقد أو وجود نص في القانون ينص على بطلانه إلى إلغاء العقد، الأركان الثلاثة هي التراضي، المحل، السبب، ويمكن إضافة الركن الرابع وهو الشكل المطلوب لإبرام بعض العقود وفي حالة إبرام العقد ولسبب غير مشروع أو مخالف للنظام والآداب العامة يحق للشخص ذو مصلحة إلتماس بطلان العقد.¹

أيضا إرادة طرفي العقد مهملة بحيث إذا كانت إرادة أحد طرفي معيبة أو الأهلية ناقصة فإنه قد يبطل عقد الإيجار وتكون له الفترة القانونية محددة إذا لم يتمسك بها أو يسقط حقه في إبطال العقد.²

ثالثا: إنتهاء عقد الإيجار الوقفي طبقا لما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 98-381

نصت المادة 29 من مرسوم التنفيذي رقم 98-381 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك على أنه: "يفسخ عقد الإيجار قانونا إذا توفي المستأجر، ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه."³

فهذه المادة تنص على أنه في حالة وفاة المستأجر، يلغى عقد إيجار قانونيا ويتم إعادة صياغته بالنسبة لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر يعاد تحرير العقد مع الأخذ بنظر الإعتبار شروطه الأصلية، وذلك لمحاولة توفير إستمرارية الإيجار للمدة المتبقية من العقد الأصلي هذا الإجراء يهدف إلى حماية حقوق الورثة وضمان إستمرارية العقد في نطاق الإطار القانوني المحدد، وفي المادة 469 مكرر 2 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم فقد نصت على عكس ما نصت عليه المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 سالف الذكر فقد جاء فيها مايلي: "لا ينتقل الإيجار إلى الورثة.

غير أنه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد إتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى إنتهاء مدته وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة (6) أشهر، إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهضة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد على حاجتهم...".⁴

فنستنتج الفرق من كلا المواد أن المشرع في المادة 29 من المرسوم التنفيذي نصت أنه بعد وفاة المستأجر يحزر عقد جديد للورثة أما المادة 469 مكرر 2 فالعقد يبقى مستمر بعد وفاة المستأجر

¹ مسيلي نور الدين وزراري فتحي، المرجع السابق، ص85.

² علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص77.

³ المادة 29، المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المصدر السابق، ص19.

⁴ المادة 469 مكرر 2، قانون رقم 07-05، المصدر السابق، ص4.

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها حيث جاء فيه أنه عقد الإيجار للملك الوقفي محدد المدة ويفسخ قانونا عند وفاة المستأجر، وأنه يعاد تحرير عقد الإيجار، وجوبا لصالح الورثة المستأجر للمدة المتبقية طبقا للمواد 27-29 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381.¹

المبحث الثاني: الآليات المستحدثة للإستثمار الأملاك الوقفية

في ظل التطورات الإقتصادية والمالية تتعاضم أهمية البحث عن آليات جديدة للإستثمار الأملاك الوقفية بطرق تحافظ على روحانية الوقف وتعزز دورها في خدمة المجتمع، بحيث تعتبر وسيلة فعالة لتعظيم العوائد المالية من هذه الأصول مع الحفاظ على أهداف الوقف، ومنه في المبحث سنكتشف أبرز الآليات المستخدمة في هذا المجال ومدى تأثيرها على إستدامة والتنمية الإقتصادية للدولة وذلك في شقين الأول وهو الأراضي الفلاحية والموجهة للفلاحة فلها دور جد فعال في إستثمار وإقتصاد الدولة والشق الثاني هو الأراضي المبنية والقابلة للبناء.

ومنه سنتناول في هذا المبحث مطلبين، الأول تحت عنوان: آليات إستثمار الأراضي الفلاحية والموجهة للفلاحة، والمطلب الثاني: آليات إستثمار الأراضي المبنية والقابلة للبناء.

المطلب الأول: إستثمار الأراضي الفلاحية والموجهة للفلاحة

يتمثل دور الآليات إستثمار الأراضي الفلاحية والموجهة للفلاحة الوقفية في توفير فرص للإستثمار الإجتماعي والإقتصادي المستمر حيث تعمل هذه الأراضي وفق مبادئ الوقف، مما يضمن الإستدامة الإنتاج الزراعي وتوزيع العائدات بطريقة عادلة، وفي هذا المطلب سنتعرف على هذه الآليات في ثلاثة فروع، الفرع الأول: عقد المزارعة، ثم عقد المساقاة الفرع الثاني، ثم الفرع الثالث: عقد الحكر.

الفرع الأول: عقد المزارعة

سنتطرق في هذا الفرع إلى أولا: تعريف العقد، ثم أركان عقد المزارعة ثانيا، إنهاء عقد المزارعة ثالثا.

¹ قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، صدر في 6 جانفي 2009، ملف رقم 501842، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2009، ص186.

أولاً: تعريف عقد المزارعة

إن كلمة المزارعة تدل على تفاعل في المزارعة، وهي عمل المزارع في الأرض مقابل الحصول على جزء من إنتاجها، هذا النوع من العقود يشبه المضاربة، حيث يعمل المضارب في المال مقابل جزء من الأرباح التي يحققها.¹

فالمزارعة هي إتفاق بين إدارة الواقف أو الناظر للملك الوقفي وطرف آخر وهو المستثمر الذي يريد زراعة الأرض الموقوفة أو غرسها، بحيث يتم تقاسم الناتج بينهما وفقاً للإتفاق، سواء كان بالتساوي أو بنسب أخرى متفق عليها.²

أيضاً، المزارعة هي عقد إيجار أرض زراعية، وتختلف عن الإيجار العادي للأرض الزراعية في أن الأجرة تكون نسبة معينة من الحصول الناتج من الأرض، فهي تعتبر إيجاراً من جهة لأن المزارع يستفيد من الأرض المملوكة للغير مقابل عائد، وتشبه الشركة من الجهة أخرى لأن المزارع يتقاسم مع صاحب الأرض نسبة معينة من المحصول.³

عقد المزارعة نص المشرع في المادة 26 مكرر 1 من القانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف في الفقرة 1 منها نصت على: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي أملاك الوقفية إذا كانت أرضاً زراعية أو شجراً لأحد العقود الأتية:

- عقد المزارعة: يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للإستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد."⁴

إذ يعد استثمار الأراضي أحد أنواع الإستثمارات الشائعة والمتنوعة، وأبرزها نظام المزارعة حيث توجد أراضي واسعة أوقفها مالكيها لكونها لوجه التصديق والخير، بدلاً من تركها مهملة وقاحلة بل للإستثمار وتوزيع ريعها إلى الجهات التي حددها، وهو أمر صعب على نظارة الأوقاف أن تستطيع إستغلال الأراضي الوقفية، ولهذا خصصت إدارة الأوقاف قطع الأراضي الفلاحية للزراعة من قبل المزارعين المؤهلين الذين لديهم القدرة على إستثمارها، مقابل حصة من الناتج الزراعي المتفق عليه⁵

¹ خير الدين موسى فنطازي، عقود التبرعات الواردة على ملكية العقارية الوقف، المرجع السابق، ص 200.

² أحمد عزوز، المجالات التنموية الوقفية، مجلة التنمية والإستشراف للبحوث والدراسات، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة البويرة، العدد 3، 2017، ص 78.

³ جعفر محمد جواد فضلي، المرجع السابق، ص 197.

⁴ : المادة 26 مكرر 1، القانون 01-07، يعدل ويتمم قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، المصدر السابق، ص 9.

⁵ خير الدين موسى فنطازي، المرجع السابق، ص 200-201.

ولعقد المزارعة شروط بالرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية كما هو منصوص عليه في المادة 2 من قانون الأوقاف 91-10 بحيث نصت على: "على غرار كل مواد هذا القانون، يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه".¹

غير أن بعض فقهاء الشريعة قد اختلفوا في مدى مشروعيتها، فالشافعية وبعض الأحناف أجازوها وأكدوا على مشروعيتها.²

ثانيا: أركان وشروط عقد المزارعة

فقد حددوا فقهاء الشريعة الأركان والشروط لعقد المزارعة وهي كالآتي:

1- المتعاقدان: أي إدارة الوقف أو الناظر والمستثمر المزارع، فيشترط في كلاهما الأهلية الكاملة.

2- المنفعة والعمل: ويشترط فيها:

بيان الأرض التي عليها عقد المزارعة وذلك من حيث المكان والمساحة...

تحديد نوع الزراعة التي يتم زرعها فيها ونوع البذر.

تحديد قسمة الأطراف العقد من ريع الأرض، ويكون جزءا مشاعا.

مشاركة صاحب الأرض في جزء من الإيرادات أو تحقيق مساواة في العائدات أو القيمة وفقا للعقد المتفق عليه.

أن تكون المنفعة المشروعة.

حفاظا على سلامة العلاقة بين المقابلة وفوائد الأرض، يمنع كراء الأرض بأساليب تتعارض مع المبادئ الأخلاقية أو الشرعية.

وضع الصيغ القانونية للمالك في موقف يجمع بين حقوقه في الأرض وحرصه على العمل المستدام ومراعاة العرف الزراعي المشروع في هذا النوع من العمل.

3- الصيغة:

وهي اللفظ الدال على عقد الزراعة.

وفقا لما سبق ذكره، يمكن استخدام عقد المزارعة بشرط توافر أركانه وشروطه المعتمدة لدى الفقهاء ويجوز التعامل به وفقا لهذه الشروط، مما يؤدي إلى صحة المعاملة وتحقيق الفوائد الاقتصادية

¹المادة 2، قانون الأوقاف 91-10، المتعلق بالأوقاف، المصدر السابق، ص 690.

²خير الدين موسى فنتازي، عقود التبرعات الواردة على الملكية العقارية الوقف، المرجع السابق، ص 200.

للأطراف المعنية، حيث يمثل هذا النوع من العقود صيغة إقتصادية مهمة لتلبية الحاجيات الضرورية للأفراد المعنيين بالوقف.¹

وفي ذات السياق أوضحت المادة 26 مكرر 9 من قانون 01-07 المتعلق بالأوقاف حيث نصت على: "...للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة. -تحدد شروط تطبيق هذه المادة وكيفياتها عن طريق التنظيم"².

ثالثا: إنتهاء عقد المزارعة:

فيما يتعلق بإنهاء عقد المزارعة، يعتمد ذلك عادة على إنتهاء المدة المحددة في العقد وهو الأمر الذي يحدده الطرفان مسبقا، ومع ذلك قد لا ينتهي العقد في بعض الحالات، مثل عدم نضوج المحصول بالكامل بنهاية المدة المتفق عليها، في مثل هذه الحالات، يحق للمزارع البقاء في الأرض حتى نضج المحصول، ويتعين عليه دفع الأجرة المناسبة لهذه الفترة الإضافية.³

ويمكن أن ينتهي عقد المزارعة لأسباب طارئة مثل، وفاة المزارع أو عدم قيامه بتنفيذ إلتزاماته بشكل ملائم في الحالة الأخيرة، ومنعا لتحويل الأرض عن طبيعتها الزراعية، يحق للجهة المسؤولة عن الأوقاف فسخ العقد، خاصة نظرا لأهمية شخصية المزارع في هذا النوع من العقود، بالإضافة إلى أنه يمكن فسخ العقد إذا لم يتمكن المزارع من الإستفادة من الأرض للزراعة، وفي هذه الحالة يعتبر المؤجر مخالف لإلتزاماته التعاقدية.⁴

الفرع الثاني: عقد المساقاة

عقد المساقاة من الآليات الحديثة لإستثمار الأملاك الوقفية وسنتناول فيه، التعريف (أولا)، أركان وشروط عقد المساقاة (ثانيا).

¹ عبد القادر بن عزو، فقه إستثمار الوقف وتمويله في الإسلام، دراسة تطبيقية عن الوقف في الجزائر، الطبعة 1، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2008، ص 143.

² المادة 26 مكرر 9، قانون 01-07، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، المصدر السابق، ص 10.

³ بن مشرني خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 207.

⁴ رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الطبعة 2، الجزائر، 2006، ص 134.

أولاً: تعريف عقد المساقاة

عقد المساقاة يعتبر نوعاً من صيغ الإستثمار والتمويل طويل الأجل، ويمكن لمدير الأوقاف الإستفادة منه سواء كان مساقياً أو مساقياً للغير للإدارة دورات متعددة من الإنتاج، خاصة عند إستخدام التقنيات الحديثة مثل الري بالتقطير الذي يسهم في حفظ التربة وتحسين إستخدام الموارد المائية بشكل أكثر كفاءة.

فالمساقاة هي عقد بمقتضاه يتفق الطرفان، أحدهما المالك الذي يتولى زراعة الأشجار والنخيل والطرف الأخر الذي يقوم بالعمل الزراعي ورعايته، ويحصل على أجرة محددة مقابل محصول في هذا النوع من الإستثمارات، يتم إستغلال المساقاة للأراضي والبساتين الموقوفة، المهمة دون السقي، حيث يتم التعاقد على مساق معتني بها مسؤول عن سقيها والعناية بها، مقابل حصة معينة من ثمارها التي يتم جنبها في وقت الحصاد.¹

أخذ المشرع بنوع عقد المساقاة في الفقرة 3 من المادة 26 مكرر 1 من قانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف نصت على: "عقد المساقاة: ويقصد به إعطاء الشجر للإستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره."²

ثانياً: أركان وشروط عقد المساقاة

وكغيره من العقود فعقد المساقاة يتطلب أركان وشروط لنفاذه، وبالتالي فالأمر يستدعي الرجوع إلى الشريعة الإسلامية، ويمكن إيجازها كالتالي:

1-العاقدان: ويشترط فيه الأهلية الكاملة.

2-العمل والمنفعة: ويشترط فيها:

يتعين أن يكون التعاقد قبل بدء فترة الصلاح.

يتم تحديد نوعية العمل أو المحاصيل التي سيتم زراعتها وسقيها في المساقاة.

يتم تحديد نوعية العمل وفقاً للعادات المحلية أو يحدد عند التعاقد.

¹: خير الدين موسى فنطازي، عقود التبرعات الواردة على الملكية العقارية الوقف، المرجع السابق، ص202.

²: المادة 26 مكرر 1، قانون 01-07، المصدر السابق، ص9.

3-المشروط للعامل: ويشترط فيه:

تحديد نصيب العامل، ويكون معلوما وجزءا مشاعا من الغلة.

4- الصيغة:

تستخدم اللفظ المعتاد في المساقاة مثل عاملت أو ساقيت أو الصيغ المعتمدة في العرف المحلي للمساقاة.¹

وبناء على ماسبق، يحدد الفقهاء في عقد المساقاة أركانها وشروطا لضمان سلامة العقد، من ضمنها سلامة المعاملة الزراعية والإقتصادية التي تعود بالنفع على المتعاقدين وباقي أفراد المجتمع. ومن بين الشروط الأساسية، بالإضافة إلى الشروط العامة لإبرام العقود، فيتعين على العامل أن يبذل عناية الرجل العادي في الأرض المسندة إليه، وأن يقوم بكل الجهود اللازمة لإصلاح النخيل والأشجار وفقا للعادات المحلية المتبعة في المساقاة، وفي الحال كانت الأرض التي تخضع للمساقاة تحتاج إلى دفع خراج أو ضريبة، يتحمل هذا العبء الوقف بدلا من العامل، نظرا لأن الضريبة تعتبر جزءا من المسؤوليات الأصلية الموقوفة سواء كانت مزروعة أو غير مزروعة.²

تتم عملية المساقاة بإيجاب وقبول من الطرفين وبأهلية ورضا سليمان خالين من العيوب، حيث تكون الأرض المسندة للزراعة مثل الزيتون والنخيل والرمان وغيرها من المزروعات المشجرة.³

وفيما يتعلق بالأجرة في عقد المساقاة، فإنها تقوم محلا للثمار وفقا للنص المادة 26 مكرر 1 من القانون السالف الذكر، وتعتبر مقابل العمل الذي يقدمه العامل والخدمة التي يقدمها للوقف.⁴

بالنسبة لأسباب عقد المساقاة، فهي تشابه عقد المزارعة، بإستثناء وجود أسباب طارئة قد تؤدي إلى إنهاء العقد وفسخه، ويكون هذا القرار مشتركا بين مالك الأرض والعامل، وفي حالة وقوع حادث أو وفاة العامل بدء عملية البذر أو في حالة هروب العامل قبل البذر، يحق لمالك الأرض إلغاء العقد ولكن إذا هرب بعد عملية البذر يكمل المساقاة مع عامل آخر بمقابل يتم خصمه من حصة العامل الهارب.⁵

¹ عبد القادر بن عزوز، المرجع السابق، ص 129.

² رمول خالد، المرجع السابق، ص 209.

³ بن مشرنن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 209.

⁴ المادة 26 مكرر 1، القانون 01-07، المتعلق بالأوقاف، المصدر السابق، ص 9.

⁵ رمول خالد، المرجع السابق، ص 137.

من الجدير بالإشارة أنه يجب على المتولي إبرام عقود المزارعة أو المساقاة فقط إذا كانت تتحمل منفعة الملك الوقفي، وإذا لم يتثبت وجود هذه المنفعة، فإن العقد لا يكون صحيحا ويعتبر باطلا ونتيجة لذلك، لا يحق للمزارع أو المساقى أن يأخذ حصة من المحصول أو الثمر، بل يستحق أجره المتفق عليه المتولي شخصيا وليس من الوقف.¹

الفرع الثالث: عقد الحكر

سننظر في هذا الفرع إلى، أولا: تعريف عقد الحكر، ثانيا: أركان عقد الحكر، ثالثا: آثار عقد الحكر رابعا: إنقضاء عقد الحكر.

أولا: تعريف عقد الحكر

التحكير هو منح الأرض الموقوفة غير المستغلة لمن يقوم بعمارتها أو زراعتها، بحيث تبقى في حوزته بشكل دائم طالما كانت مشغولة ببنائه أو غرسه، ويفترض على المنتفع دفع مبلغ سنوي محدد للجهة الموقوفة عليها الأرض، ويعرف هذا المبلغ بالحكر، ويحق للمنتفع بعقد التحكير التصرف في المباني والأشجار التي أقامها أو زرعها.²

عرف أيضا، أنه حق عيني يمكن صاحبه من الإنتفاع بأرض موقوفة عن الطريق البناء عليها أو غرس الأشجار أو أي غرض آخر، مقابل أجر معين يعتبر منفصلا عن حق الملكية بحيث يتمتع المحتكر بحق الإنتفاع ببناءا عليه، يعتبر عقد الإيجار من نوع الخاص يتيح للمستأجر وورثته من بعده الإستفادة من الأرض الموقوفة عن طريق البناء أو الغرس أو بأي وسيلة أخرى لفترة طويلة مقابل دفع بدل إيجار المثل للوقف.³

هو عقد أقره المشرع و فقهاء الشريعة الإسلامية و ذلك لأجل الإستغناء عن بيع الأراضي الموقوفة و العاطلة أو إستبدالها و نص عليها المشرع في قانون 01-07 من المادة 26 مكرر 2 منه بحيث نصت على: " يمكن أن تستثمر عند الإقتضاء ، الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/ أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد ، مع إلتزام دفع المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في

¹بن مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص210.

²فنتاظي موسى خير الدين، العقود التبرعات الواردة على الملكية العقارية الوقف، المرجع السابق، ص205.

³رزق الله العربي بن مهدي وغزالي نصيرة، إستغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، أغواط، العدد2، ص14.

الإنتفاع بالبناء و/أو الغرس و توريثه خلال مدة العقد، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91-10...¹.

تشير هذه المادة إلى إمكانية استخدام الأرض الموقوفة لأغراض معينة مثل البناء أو الغرس في هذا السياق، يتم منح حق استخدام جزء من الأرض الذي لم يستخدم (الأرض العاطلة) للبناء أو الغرس لفترة محددة، مقابل هذا الحق، يتعين على المستخدم دفع مبلغ يعادل قيمة الأرض الموقوفة وقت توقيع العقد، بالإضافة إلى ذلك يجب على المستخدم الإلتزام بدفع إيجار سنوي يتم تحديده في العقد، والذي يضمن حقه في البناء أو الغرس وكذا توريثه.

يمنح الحكر حقا عينيا على الأرض المحكرة، وهو حق الإنتفاع الذي لا يسقط بوفاة المنتفع بل ينتقل إلى ورثته الشرعيين طوال مدة عقد المستثمر التصرف في المباني والأشجار بإعتبارها ملكه سواء بالبيع أو الإيجار، عند بيعها ينتقل حق الحكر مع العقار، ويتوجب على المشتري الإيجار السنوي لجهة الوقف، تجدر الإشارة إلى أن التصرف المحكر يقتصر على المباني والأشجار دون الأرض المحكرة، كونها وقفا ولا يجوز التصرف فيه شرعا وقانونا، مع إعتراف المشرع بنظام الحكر أصبح من الضروري أن يخضع هذا النظام لشروط الرسمية والتسجيل والشهر، مثل باقي العقود العقارية.²

بعض الفقهاء ذهبوا إلى إشتراط جواز الحكر للوقف بأن يكون العقار جامدا أو غير منتفع به سواء بسبب الخراب أو لعدم قابلية إستفادته، ويجوز أن لا يكون هناك غلة أو مال يمكن إستخدامه لإعادة بناء أو إصلاح العقار، ويمكن لمن له السلطة إدارة الوقف أن يبذل جهودا قصارى للبحث عن من يعيد للوقف عمارته، شريطة أن لا يتجاوز ذلك قيمة الوقف الحقيقية.³

ثانيا: أركان عقد الحكر

تتمثل أركان عقد الحكر في: التراضي، العين المحكرة، المدة، الأجرة.

¹ المادة 26 مكرر 2، قانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، المصدر السابق، ص9.

² فنطازي موسى خير الدين، العقود التبرعات الواردة على الملكية العقارية الوقف، المرجع السابق، ص206.

³ مالك براح، استثمار الأموال الوقفية: الآليات والضوابط الشرعية، مجلة مجاميع المعرفة، الجزئ، رقم 5، 2017، ص188.

1- التراضي:

يخضع التراضي في عقد الحكر للأحكام العامة، لأنه في عقد الحكر يجب أن يتم بالكتابة الرسمية نظرا لأنه حق عيني، ولا يكون له حجية في مواجهة الغير إلا بشهره، نظرا لأهمية وخطورة التصرف على الوقف، حيث أنه يرتب حقا عينيا على الوقف لذلك يجب تسجيله في السجل الخاص بالأوقاف. بناء على ذلك، يعتبر عقد الحكر عقدا شكليا لا ينعقد إلا بالثبوت الرسمي، ولا يجوز إنشاء الحكر إلا على العين الموقوفة، فالحكر يمنح حقا عينيا على العين المحكرة، ويصنف كالتصرف في العين الموقوفة الذي يستلزم الحصول على إذن القاضي، الجهة المخولة بطلب الإذن بالتحكير في ناظر الوقف، والذي يجب عليه إثبات أن التحكير ضرورة تقتضيها الظروف مثل كون الوقف في حالة الخراب وعدم توفير الموارد اللازمة لإصلاحه أو إهمال مصالح الوقف، بحيث يكون الشخص المتقدم للحكر أكثر قدرة على إصلاح وتطوير الأعين المراد تحكيرها وعليه فإن الحكر ليس حقا عينيا عاديا مثل حق المنفعة الذي ينقضي بالوفاة المنتفع بل هو حق طويل الأمد.¹

2- العين المحكرة:

يكون محل العقد أي العين المحكرة يجب أن تكون موقوفة ولا يجوز إنشاء حق الحكر على عين غير موقوفة، إذ يعتبر حق الحكر من أقدم الحقوق المنشأة على الأوقاف،² وهذا ما أكده المشرع في المادة 26 مكرر 2.

3- مدة عقد الحكر:

لم يحدد المشرع مدة عينية لعقد الحكر بل إكتفى بذكر عبارة "المدة المعينة" في المادة 26 مكرر 2 مما يترك تحديد المدة للمتعاقدين أي بين ناظر الوقف والمحتكر إذ لا يمكن أن يكون عقد الحكر غير محدد المدة أو مؤبد بل لا يجب أن يكون لفترة طويلة تتجاوز 3 ثلاث سنوات، وهي الحد الأقصى للإيجار وذلك لضمان الحفاظ على الوقف فمن الأهمية أن يحدد المشرع مدة العقد نظرا لإمكانية توريث عقد المحتكر.³

¹ علال ياسين ويلس آسيا، استثمار الأملاك الوقفية عن طريق الحكر، مجلة الإقتصاد والقانون، جامعة محمد شريف مساعدي، سوق أهراس الجزائر، العدد 6، 2020، ص 153.

² عماد إشوي، طرق استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة الإقتصاد والقانون، جامعة محمد شريف مساعدي، سوق أهراس، الجزائر 2020، ص 17-18.

³ عماد إشوي، المرجع السابق، ص 16.

4- الأجرة في عقد الحكر

الأجرة هي المبلغ الذي يلتزم به المستأجر كتعويض عن المنافع الذي يحصل عليها من إستغلال المؤجرة أو من بناء مشروع عليها، تهدف الأجرة إلى إستغلال الأرض المؤجرة والإستفادة منها من خلال جمع الأجرة المستحقة في حالة الأراضي المؤجرة للتحكير فيجب أن لا تكون قيمة الأجرة أقل من القيمة المعتادة لفترة التحكير، ويجب أن لا تكون مبالغ غير معقولة بالإضافة إلى ذلك يلتزم المستأجر في عقد التحكير بدفع مبلغ يساوي قيمة الأرض مسبقا للحصول على حق الإستجار لفترة طويلة أو محددة، ويحق له أن يقوم ببناء مشروع أو غيرها من أشكال الإستفادة الأخرى، ويترتب على المستأجر دفع مبلغ رمزي سنوي للجهة المؤجرة أو الشخص الذي نقل له هذا الحق، وذلك كتعويض عن إستخدام الأرض إذ يتمتع المستأجر بحق التصرف في الأرض المستأجرة بجميع الطرق المسموح بها، بما في ذلك البيع أو التحويل المشروع الذي قام ببنائه أو تأسيسه.¹

ثالثا: الآثار المترتبة على عقد الحكر

عقد الحكر يترتب عليه العديد من الآثار، حيث يتحمل المحتكر الإلتزامات المتعلقة بالأرض المحكرة يحق للمحتكر حكر الأرض وممارسة حقوق الملكية عليها مثل البناء والزراعة، ويتعين عليه الوفاء بالأجرة المتفق عليها بالإضافة إلى ذلك فإنه ملزم بجعل الأرض صالحة للإستغلال ويتحمل مسؤولية الحفاظ عليها بدلا من الشخص العادي، ويحق للمحتكر التصرف في حقه ونقل هذا الحق عن طريق الميراث أو أي عملية أخرى، كما ينص صراحة في المادة 26 مكرر 2 لكنه ربط ذلك بضرورة مراعاة² أحكام المادة 25 من قانون الأوقاف 91-10 والتي تنص على: "كل تغيير يحدث بناءا كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير...".³

رابعا: إنقضاء عقد الحكر:

ينتهي عقد الحكر عند إنتهاء المدة المحددة في العقد كما يمكن أن تنتهي أسباب الحكر قبل إنقضاء المدة مثل، وفاة المحتكر قبل البناء أو الزراعة حيث لا يملك ورثته حق البناء والزراعة على العقار المحجور كما يمكن أن ينتهي عقد الحكر قبل أن يقدم مبلغا مقابل قيمة الأرض المحجورة فإن عقد الحكر ينقضي أيضا كذلك إذا إنتهت صفة الوقف على الأرض المحجورة، مثل إستبدالها فإن

¹ علال ياسين ويلي أسيا، المرجع السابق، ص154.

² رمول خالد، المرجع السابق، ص140.

³ مادة 25، قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، المصدر السابق، ص692.

عقد الحكر ينتهي قبل إنتهاء المدة المحددة وهناك أسباب أخرى يمكن أن ينتهي بها عقد المحكر وفقا للقواعد العامة، مثل إنتهاء شروط العقد أو عدم تحديد مدة الإيجارات في العقد أو تحديد قيمة الإيجار غير معروفة، وفي هذه الحالات يكون الحل النهائي هو الفسخ بسبب عدم صحة العقد.¹

المطلب الثاني: آليات إستثمار الأراضي المبنية والقابلة للبناء

الأراضي الموقوفة المبنية تستخدم من قبل تجمعات البنايات في مختلف الأنشطة والمجالات الفضائية المتاحة فيها، حتى لو لم تكن تلك القطعة الأرضية مزودة بأي مرافق أو لم تكن قد تم بناؤها بعد، أو لا تحتوي على مساحات خضراء أو حدائق أو تجمعات للبنايات، هذا الأمر دفع المشرع إلى إهتمام بإيجاد صيغة إستثمارية أخرى تلبى الغرض الأساسي من إنشاء الوقف وتضمن إستمرارية أداء الواجبات الوقفية المأمولة، لهذا الغرض، تم وضع عقود خاصة تتوافق مع طبيعة نظام الوقف، وسنقوم بمناقشتها في المطلب تحت فروع الآتية:

الفرع الاول: عقد المقاوله، الفرع الثاني: عقد المقايضة، الفرع الثالث: عقد المرصد، الفرع الرابع: عقد الترميم والتعمير.

الفرع الأول: عقد المقاوله

سنتناول في هذا الفرع أولا: تعريف عقد المقاوله، ثانيا: خصائص عقد المقاوله، ثالثا: أركان عقد المقاوله، رابعا: إنقضاء عقد المقاوله.

أولا: تعريف عقد المقاوله

وفقا لهذا العقد، يتم التوافق بين إدارة الوقف والمستأجر على إجراء أعمال تجديد الأراضي والمباني الموجودة عليها وتكون جميع تكاليف التجديد مغطاة، من خلال قرض مرصود على الوقف وتكون الأراضي المتضررة غير قابلة للتأجير ولا تحتوي على أية غلة يجب إصلاحها ويأتي مصطلح "المرصد" من كلمة الإرصاد أي إعداد، فيقال أرصده للدين أي أعده له.²

أقره المشرع صراحة في الفقرة 1 من مادة 26 مكرر 6 من قانون رقم 01-07 قانون الأوقاف، حيث نصت على أنه: "يمكن عقد أن تستغل وتثمر وتنمي الأملاك الوقفية حسب ما يأتي:

¹ عماد إشوي، المرجع السابق، ص19.

² محمد كنانة، المرجع السابق، ص14.

1-بعقد المقاولة سواء كان الثمن حاضرا كلياً أو مجزءاً في إطار أحكام المادة 549 ومابعدها من الأمر رقم 75-58...¹.

كما نص المشرع في المادة 549 من القانون المدني على أنه: "المقاولة عقد ينتهي بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".²

حيث تشير هذه المادة إلى ان عقد مقاولة هو عقد يتم بين المتعاقدين حيث يتعهد أحدهما بصنع شيء معين أو أداء عمل محدد، وذلك بأجر متفق عليه يتعهد به المتعاقد الآخر، فيكون العقد ملزماً للطرفين، ويحتوي على تفاصيل وشروط تنفيذ العمل والمدة الزمنية والتكلفة وأي شروط أخرى ذات صلة، إذ يهدف العقد إلى تحديد حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة وتوفير وسيلة قانونية للحماية في حالة عدم الإمتثال لإلتزامات العقد.

ثانياً: خصائص عقد المقاولة

عقد رضائي لا يشترط في إنعقاده شكل معين، وهو ملزم للجانبين ومن عقود المعاوضة يقع التراضي في عقد المقاولة على عنصرين إثنيين الشيء المطلوب صنعه أو العمل المطلوب تأديته من المقاول وهو أحد المتعاقدين، والأجر الذي يتعهد به رب العمل وهو المتعاقد الآخر.

ثالثاً: أركان عقد المقاولة

-الشيء المطلوب صنعه أو العمل المطلوب تأديته من المقاول.

- الأجر الواجب تأديته للمقاول وهو الموجب الذي يتعهد به رب العمل وبالتالي فهو عقد ثنائي يجمع المقاول مع رب العمل ويكون تنفيذه مستقلاً دون إتخاذ وضع الأجير أو الخضوع لرب العمل وبالتالي فهو عقد ثنائي يجمع المقاول مع رب العمل ويكون تنفيذه مستقلاً دون إتخاذ وضع الأجير أو الخضوع لرب العمل.³

رابعاً: إنقضاء عقد المقاولة

فإنقضاء عقد المقاولة يكون عند إمكانية المقاول من تنفيذ العمل المعقود عليه فهذا ما نصت عليه المادة 567 من القانون المدني على أنه: "ينقضي عقد المقاولة بإستحالة تنفيذ العمل المعقود عليه".⁴

¹ فقرة 1 مادة 26 مكرر 6، قانون 01-07، المصدر السابق، ص9.

² المادة 549، الأمر رقم 75-58، المتضمن قانون المدني، المصدر السابق، ص1025.

³ عماد إشوي وصبرينة منار، مرجع السابق، ص11.

⁴ المادة 567، الأمر رقم 75-58، المصدر السابق، ص1026.

كما ينقضي أيضا بما نصت عليه المادة 569: "ينقضي عقد المقاولة بموت المقاول إذا أخذت بعين الاعتبار مؤهلاته الشخصية وقت التعاقد وإن كان الأمر خلاف ذلك فإن العقد لا ينتهي تلقائيا ولا يجوز لرب العمل فسخه في غير الحالات التي تطبق فيها المادة 552 الفقرة الثانية إلا إذا لم تتوفر في ورثة المقاول الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل".¹

ونستنتج من المادة أنه إذا توفي المقاول ينتهي العقد تلقائيا إذا تم التعاقد على أساس مؤهلاته الشخصية، وفي وقت توفره للعمل إذا لم تتحقق هذه الشروط فإن العقد لا ينتهي تلقائيا ولا يمكن لرب العمل فسخه إذا لم يتم توفير الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل من قبل المقاول.

الفرع الثاني: عقد المقايضة

سنتناول في هذا الفرع الذي هو تحت عنوان عقد المقايضة مايلي: أولا: تعريف المقايضة، ثانيا: الحالات الخاصة بالمقايضة في الأملاك الوقفية، ثالثا: آثار عقد المقايضة على تنمية الأملاك الوقفية.

أولا: تعريف عقد المقايضة

هي نوع من أنواع عقود المعاوضة التي يتحصل بموجبها كل من العاقدين على مقابل ما يقدمه،² تطبيقا للنص المادة 58 من القانون المدني على أنه: "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما".³

كما ورد المادة 26 مكرر 6 من القانون 01-07، المعدل لقانون الأوقاف والتي نصت على أنه: "بعقد المقايضة الذي يتم بمقتضاه إستبدال جزء من البناء بجزء من الأرض مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون رقم 91-10...".⁴

أشارت هذه المادة إلى إستبدال جزء من البناء بجزء من الأرض في صفقة عقارية ويتم ذلك عندما يكون هناك حاجة لتغيير إستخدام الأراضي أو البناء.

وفي تفسير آخر للمادة يبدو أن المشرع يقصد بـ"جزء من البناء" جزءا محددا من المبنى وليس المبنى بأكمله وأن يكون المبنى وقفا وثبت تعرضه للضياع والإندثار، ومنه فإذا كان هناك رغبة في

¹المادة 569، المصدر نفسه، ص 1026.

²رمول خالد، المرجع السابق، ص143.

³المادة 58، الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المصدر السابق، ص993.

⁴فقرة 2 مادة 26 مكرر 6، قانون 01-07، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، المصدر السابق، ص9.

مقايضة جزء من أرض بمبنى كامل، فإن هذه المادة لا تجيز ذلك نظرا لأنها تشير بوضوح إلى جزء من البناء فقط، بالمثل ينطبق الأمر على إستبدال جزء من الأرض ولا يمكن إستبدالها كلها بشمولها وتوسعتها.¹

وما جاء به المشرع في هذه المادة من حصر في عملية المقايضة في العقار ما يوافق مذهب المالكية الذي لا يجيز المقايضة في الأملاك الوقفية العقارية إلا في حالات ضيقة جدا.²

ثانيا: الحالات الخاصة بالمقايضة في الأملاك الوقفية

رغم إجازة المقايضة في الأملاك العقارية الوقفية إلا أن المشرع قد قيدها بجملة من الشروط جاءت بها المادة 24 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف حيث نصت على أنه: "لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات الآتية:

- حالة تعرضه للضياع أو الإندثار.

- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه.

- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية.

- حالة إنعدام منفعة في العقار الموقوف وإنتفاء إتيانه بنفع قط، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه.

- تثبت الحالات المبنية أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة.³

ثالثا: آثار عقد المقايضة على تنمية الأملاك الوقفية

توجه تفكير المشرع أولا في ضرورة استثمار أموال الوقف وهنا بدأت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بأحد أصعب المهام، وهي الحصر وإسترجاع العديد من الأملاك الوقفية، خاصة بعد الإجراءات التي أتخذها المستعمرون الفرنسيون بحق هذه الأملاك من مصادرة وبيع...، وقد نجحت الوزارة في تحقيق

¹بديار ماهر، إستغلال وتنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري (عقد المقايضة نموذجا)، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق، جامعة محمد شريف مساعدي، سوق أهراس، مجلد 7، العدد 1، 2022، ص 266.

²المرجع نفسه، ص 267.

³المادة 24، قانون 91-10، المتضمن قانون الأوقاف، المصدر السابق، ص 692.

نتائج إيجابية في هذا الجانب، ثم إنتقلت الوزارة في مرحلة ثانية إلى محاولة إدماج جهة وحمايتها من الإندثار والتحايل من جهة أخرى.¹

الإستبدال أو المقايضة هو عنصر أساسي في فقه الوقف ويعتبر جزءا من خصائص الوقف ومرونته، إذ يمكن تحويل الوقف أو تغييره وفقا للشروط المحددة ومع ذلك قد أستخدم بعض الأشخاص الإستبدال كوسيلة للإستيلاء على الوقف، مما أدى إلى تخريب الأوقاف وتعطيل الشعائر والأعمال الخيرية التي كانت تقوم بها، ثم إستخدام طرق مختلفة للسيطرة والإعتداء على الوقف، بما في ذلك تبيد الأموال المخصصة كبذل، ومع شراء بدلا منها لتحل مكان الوقف المستبدل، بالإضافة إلى ذلك قد تم تجاوز المتولين على الوقف والإستيلاء على أموال البذل بمرور الوقت وعدم وجود مطالب قانونية لحقوق الوقف.²

المقايضة العقارية قد تكون تسببت في تخريب بعض وضياع العديد من الأوقاف، فقد قامت الدولة في بعض الحالات بالإستيلاء على العقارات الموقوفة بعد إستبدالها بواسطة المقايضة، ودمجها في ممتلكاتها تحت إسم الإحتياطات العقارية، وتعويض الموقوف عنها بعقارات أخرى وفق لقانون التوجيه العقاري، وقد تم إستبدال العديد من الأوقاف بأخرى أقل قيمة، مما أدى إلى الظلم والضرر للجهة الموقوف عليها لذلك فإن بعض الفقهاء يشددون على ضرورة تنظيم عملية الإستبدال لوضع حد للتجاوزات التي تحدث على حساب الأوقاف والقضاء عليها.³

الفرع الثالث: عقد المرصد

سنتناول في هذا الفرع إلى التعريف أولا، ثانيا: شروط عقد المرصد، ثالثا: آثار عقد المرصد.

أولا: تعريف عقد المرصد

عقد المرصد في الفقه الإسلامي يعرف على أنه إتفاق بين إدارة الوقف والمستأجر للقيام بإصلاح بإذن من المتولي عند عجز الوقف عن تحمل النفقات بسبب عدم وجود موارد مالية كافية في الوقف وإذا تبين أنالإصلاح ضروري للمستأجر، فإنه يلتزم بترميم العمارة إذا كانت من النوع السكني، وإذا كانت الأرض زراعية فيلتزم بإصلاحها لإستخدامها في الزراعة وإذا كانت مخصصة للبناء فيلتزم ببناء

¹بديار ماهر، المرجع السابق، ص267.

²خير الدين موسى فنطازي، المرجع السابق، ص214.

³صورية زردوم وبن عمار، المرجع السابق، ص148.

المبنى عليها، ويحق للمستأجر التنازل عن حقه في العقار بإتفاق مسبق طالما لم يتجاوز فترة إستهلاك قيمة إستثمار.¹

كما أقر المشرع إمكانية إستغلال وإستثمار وتنمية الأملاك الموقوفة بعقد المرصد في المادة 26 مكرر 5 على أنه: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل إستغلال إيرادات البناء، وله الحق في التنازل عنه بإتفاق مسبق طيلة مدة إستهلاك قيمة الإستثمار مع مراعاة أحكام المادة 25 من قانون رقم 91-10...".² إذ تستحق الأرض الموقوفة بعقد المرصد إستثمارا وإستغلالا من قبل المستأجر الذي يحق له بناء مبني عليها وإستخدام عائدات البناء كمقابل لذلك، وفي هذا النوع من العقود يحق للمستأجر التنازل عن حقوقه على الأرض بناء على إتفاق مسبق لمدة إستهلاك قيمة الإستثمار.

عقد المرصد يعتبر نوعا خاص من عقود الإيجار حيث يتضمن عقدين في عقد واحد، العقد الأول يتعلق بالدين على الوقف وهو الإلتزام الذي يقوم به المستأجر بتقديم مبلغ مالي لصالح العمارة الموقوفة أما العقد الثاني فيتم توقيعه بعد إكتمال البناء من قبل المستأجر، حيث يتم تأجير الملك الوقفي للمستأجر للإستفادة منه طوال فترة إستهلاك قيمة البناء التجاري.³

غير أن الشخصية المستفيدة في عقد المرصد تعتبر عنصرا أساسيا في العقد ولا يجوز تحويله لمصلحة طرف آخر إلا إذا تم النص على ذلك بشكل صريح في العقد.⁴

المرصد يمنح لصاحبه حق التصرف في العقار الموقوف، بحيث يصبح ما يبنيه أو يغرسه ملكا للوقف، ويقصد بحق التصرف في العقار أن يكون لصاحبه حق البناء أو الغرس فيه والإستفادة منه لمدة طويلة ويعتبر حق التصرف حقا عينيا أي أنه يتعلق بالعقار نفسه مما يميزه عن الإيجار العادي الذي يمنح للمستأجر حقا شخصيا فقط تجاه المؤجر.⁵

¹رزق الله العربي بن مهدي وغزالي نصيرة، المرجع السابق، ص11.

²المادة 26 مكرر 5، قانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، المصدر السابق، ص9.

³رزق الله العربي بن مهدي، المرجع السابق، ص 11.

⁴محمد كنازة، المرجع السابق، ص173.

⁵أحمد لمين مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم بواقي، الجزائر، العدد 9، 2018، ص59.

ثانيا: شروط ترتيب عقد المرصد

لم يوجد مال حاصل من الوقف، إذ وجد مال حاصل من الوقف فلا يمكن تأجيره بطريق المرصد ويتبث ذلك من قبل السلطة الوصية بعد الخبرة والمعاينة بأن هناك مصلحة للوقف في تأجيره بطريق المرصد.

عدم وجود من يستأجر بأجرة معجلة إذا لم يرغب الناس في إستئجار الوقف لمدة طويلة بأجرة معجلة تتفق على تعميمه، بل يوجد من يؤجره ينفقها على عمارته وإصلاحه، على أن يكون ما أنفقه ديناً مرصداً على العقار الموقوف.¹

ثالثاً: آثار عقد المرصد

تتمثل هذه الآثار في إلتزامات وحقوق صاحب المرصد (المستأجر):

1- إلتزامات صاحب المرصد

ينشأ عقد المرصد عدة إلتزامات يتحملها المستأجر وهذه الإلتزامات هي: بموجب أحكام الشريعة الإسلامية يتعين على المستأجر تصليح الأضرار التي تلحق بالعقار الموقوف وتحمل تكاليف صيانته، ويعتبر ما ينفقه ديناً على الوقف في المقابل ينص المشرع على إلتزام المستأجر ببناء منشأة على الأرض الموقوفة دون تحديد لطبيعة هذا البناء. يرى البعض أن المستأجر ملزم بدفع الإيجار للجهة المسؤولة عن الوقف، ويتم خصم جزء من هذا الإيجار من قيمة الدين المستحق على الوقف، ويدفع المستأجر الجزء المتبقي إلا أن المادة 26 مكرر 5 لم تنص على ذلك، لكن يرى الفقهاء أن المستأجر يسترد ما أنفقه على، بناء الوقف إستغلال الأملاك الموقوفة كما لم يذكروا إلتزام المستأجر بدفع جزء من الإيجار.²

2- حقوق صاحب المرصد:

الحقوق التي تنشأ لصاحب حق المرصد ولورثته من بعده في حال توفير شروط صحة عقد المرصد تتضمن مايلي:

- حق مستأجر الأرض بالبناء بإستغلال إيرادات البناء:

¹بن قوية سامية، النظام القانوني والإستغلال الأملاك الوقفية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية،

كلية الحقوق، الجزائر، عدد 2، ص 329.

²أحمد لمين مناجلي، المرجع السابق، ص 59-60.

المشرع كفل حق مستأجر الأرض في البناء وإستغلال إيراداته وفقاً للمادة 26 مكرر 5 يحق للمستأجر إستغلال البناء الذي أقامه، سواء كان منزلاً أو غيره مع دفع أجر إلى الوقف وإستنزال جزء منه من أصل الدين يجب أن يتبع في إستغلال البناء طبيعته دون مخالفة النظام العام والآداب العامة ويستثمر هذا الإستغلال حتى سداد قيمة الدين المرصود على الوقف.¹

- حق صاحب المرصد في التنازل عن حقه في إستغلال إيرادات البناء:

حق المرصد يمكن نقله بالبيع وفقاً لفقهاء الشريعة الإسلامية، إذا باع صاحب المرصد حقه بإذن المتولي وقبض الثمن يستأجر المشتري عقار الوقف من المتولي ويصبح جزءاً من غلة الوقف فالمشرع أقر هذا الحق في التنازل عن إستغلال إيرادات البناء حيث أن البناء يبقى مملوكاً للوقف.²

- إنتقال حق المرصد إلى الورثة:

عند وفاة صاحب الحق المرصد ينتقل هذا الحق إلى الورثة بالتقسيم بينهم بالضرورة يلعب هذا العقد دوراً حاسماً في إنتقال الحقوق إلى الورثة³، إذا توفي صاحب الحق المرصد قبل إستيفاء قيمة الإستثمار المتمثل في عمارة الوقف التي بناها، فإن هذا الحق ينتقل إلى الورثة.⁴

وينقضي عقد المرصد بإستيفاء صاحب حق المرصد لقيمة إستثماره على عين الوقف، وقد ينتهي بالقواعد العامة للمنظمة لإنهاء العقود كإتحاد الذمة وهلاك العين والفسخ.⁵

الفرع الرابع: عقد الترميم والتعمير

عقد الترميم والتعمير هو من آليات إستثمار الأراضي المبنية والقابلة للبناء وسنتطرق فيها إلى، أولاً: تعريف العقد، ثم ثانياً: آثار عقد الترميم والتعمير.

أولاً: تعريف عقد الترميم والتعمير

الترميم يهدف إلى إعادة بناء وتصليح البنايات المتدهورة دون الحاجة إلى رخص صريحة من السلطات المحلية، حيث يتعلق ببنائية موجودة مسبقاً، ومع ذلك وفقاً لقواعد التهيئة والتعمير، فإن الترميمات الكبرى على الواجهات خاصة للمحلات والمنازل تتطلب رخصة صريحة من السلطات

¹ المرجع نفسه، ص 60.

² تين مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص 214.

³ المرجع نفسه، ص 215.

⁴ أحمد لمين منجلي، المرجع السابق، ص 60.

⁵ تين مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص 215.

المحلية يُمنح هذا التصريح بناءً على موقع العقار وإختصاص السلطات المحلية الإقليمية أي موقع تواجد العقار، وإن كان عقد الترميم كقاعدة عامة لا يحتاج إلى شهادة أو رخصة إجبارية مثل شهادة التعمير، رخصة البناء، التجزئة، القسمة، المطابقة، الهدم وتسليم ذلك.¹

يمكن التركيز على أن الترميم عموماً لا يتطلب رخصة صريحة من السلطات المحلية نظراً لأنه يتعلق ببنائة موجودة مسبقاً، ومع ذلك يجب أن نذكر إستثناء الترميمات الكبرى على الواجهات الخاصة بالمحلات والمساكن، حيث يلزم الحصول على رخصة صريحة من السلطات المحلية ذات الإختصاص.²

التعمير يسري على عقد التعمير ما يسري على عقد الترميم، فهو يسمح للمنتفع بالقيام بما يحتاجه الوقف من تعميم وصيانة والإنفاق مع خصم المبلغ المدفوع للترميم من مبلغ الإيجار مستقبلاً.³ يعني عقد الترميم والتعمير بأن السلطة المكلفة بالأوقاف تبرم عقد إيجار مع فرد أو جهة عامة أو خاصة، يلتزم المستأجر في هذا العقد بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة الترميم والتعمير، بينما تلتزم السلطة بالأوقاف بتأجير العقار المخصص للترميم والتعمير، ويتم خصم مبلغ الإيجار المتفق عليه من المبلغ الذي قدمه المستأجر، وعندما يتم إستهلاك مبلغ الترميم والتعمير، يتم تحرير عقد إيجار عادي بين الطرفين بشروط جديدة، أو تنتهي العلاقة الإيجارية وتعود العين المؤجرة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف خالية من أي عبء أو التزام.⁴

كما نص عليه المشرع في المادة 26 مكرر 7 على أنه: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى العقارات الوقفية المبنية والمعرضة للخراب والإندثار بعقد الترميم أو التعمير الذي يدفعه المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلاً."⁵

ثانياً: آثار عقد الترميم والتعمير

هذه الآثار نصت عليها المادة 26 مكرر 7 من القانون 01-07 المعدل لقانون الأوقاف:

¹ ربيعة أنجشاري، إستثمار العقار الوقفي بين الضوابط الشرعية والضرورة الاقتصادية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسة، مختبر المؤسسات والنظام السياسية، العدد 1، 2017، ص159-160.

² خير الدين موسى فنطازي، المرجع السابق، ص216.

³ ربيعة أنجشاري، المرجع السابق، ص160.

⁴ بن مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص216.

⁵ المادة 26 مكرر 7، قانون 01-07، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، المصدر السابق، ص9.

-إلتزام المستأجر بدفع قيمة الترميم والتعمير:

يتوجب على المستأجر دفع مبلغ يقارب قيمة الترميم والتعمير لإصلاح الملك الوقفي المبني المعرض للإندثار والخراب، ومع ذلك يتم تحديد قيمة هذا الترميم والتعمير عند التأكد من درجة تلف الملك الوقفي، يتطلب هذا التحديد إستشارة المصالح المختصة تقنياً، وخاصةً رأي الخبير العقاري، يقوم الخبير العقاري بتقدير قيمة الأضرار التي لحقت بالملك الوقفي المبني، وبناءً على هذا التقدير، يتم تحديد قيمة الترميم والتعمير التي يجب على المستأجر دفعها وفقاً لهذا العقد.¹

- إلتزام المستأجر بدفع الأجرة:

المشرع في المادة 26 مكرر 7 من ذات القانون لم يحدد ما إذا كان يجب على المستأجر دفع مبلغ الإيجار سنويًا أم شهريًا، ومن المعروف أن قيمة الترميم والتعمير التي دفعها المستأجر تُعتبر كخصم تدريجي من مبلغ الإيجار، حيث تُعتبر دينًا على الملك الوقفي المبني الذي تم ترميمه وإصلاحه، بمقابل ذلك يُسمح للمستأجر بإستغلال الملك الوقفي الذي تم إصلاحه وترميمه، بناءً على طبيعته ونوعه، مثل السكن أو التجارة.

ينتهي عقد التعمير والترميم بإنتهاء المدة، إستهلاك قيمة الترميم والتعمير، كما قد ينقضي بتسديد الدين المترتب على الملك الوقفي من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف²

¹المادة 26 مكرر 7، المصدر السابق، ص 9.

² بن مشرنين خير الدين، المرجع نفسه، ص 219

ملخص الفصل:

ما نستخلصه في الفصل الثاني:

أننا تطرقنا إلى الآليات المختلفة لإستثمار الأملاك الوقفية، حيث تمحورنا حول عقد الإيجار التقليدي والأساليب الحديثة للإستثمار الملاك الوقفية.

إذ تناولنا أولاً: الآلية التقليدية لإستثمار الأملاك الوقفية في عقد الإيجار، حيث يتم تأجير هذه الممتلكات للمستثمرين من قبل إدارة الوقف وفق شروط محددة، لتحقيق العائد المستدام للوقف بشكل شرعي ومبتغى وذلك بمراعاة القوانين والأحكام الشرعية المتعلقة بالوقف، فهذه الآلية تعد من أقدم أنواع عقود الإستثمار في هذا المجال وأكثرها إستعمالاً وتداولاً وفي غاية الأهمية في إدارة الوقف.

ثم إهتمامنا توسع نحو الآليات الحديثة للإستثمار في الأملاك، حيث إستعرضنا الأساليب والتقنيات المستحدثة التي يمكن إستخدامها لتحقيق أهداف الوقف بطرق أكثر فعالية فتناولنا آليات الإستثمار في الأراضي المخصصة للفلاحة والموجهة لها مثل عقود المزارعة والمساقاة ... حيث أوضحنا مفهومها وأحكامها، وكذا آليات إستثمار الأراضي المبنية والقابلة للبناء مثل: عقود المقاوله، عقد الترميم والتعمير.

بإختصار قدّمنا في هذا الفصل نظرة شاملة على الآليات المتاحة للإستثمار في الأملاك الوقفية من خلال تحليل عقد الإيجار التقليدي، وإستعراض الأساليب الحديثة والمتقدمة، يهدف ذلك إلى توجيه المؤسسات الوقفية والمستثمرين نحو إستخدام الأملاك بشكل أكثر فعالية ومسؤولية لتحقيق أقصى قدر من الفائدة للمجتمعات التي تخدمها مع الإلتزام بالقيم والمبادئ الوقفية.

خاتمة

إستثمار الأملاك الوقفية ينطوي على دور حيوي في تعزيز التنمية الإقتصادية والإجتماعية حيث يجسد مفهوم العطاء والتضامن الإجتماعي.

يسعى هذا النوع من الإستثمار إلى تحقيق الربح بشكل متوافق مع الشريعة الإسلامية، مع التركيز الأساسي على دعم المشاريع والمبادرات ذات الفائدة العامة والتي تسهم في تحسين جودة الحياة والخدمات في المجتمع بفضل طبيعته المستدامة والتوجهات الإستثمارية الشرعية، يلقي إستثمار الأملاك الوقفية إهتماما متزايدا من قبل المستثمرين والمؤسسات المالية على حد سواء وتتنوع أشكال هذا الإستثمار من العقارات والمشاريع البنية التحتية، وهو ما يوفر فرصا متعددة لتحقيق العائد المالي بالإضافة إلى الأثر الاجتماعي الإيجابي، فمن الجوانب الإيجابية للإستثمار الوقفي أيضا هو تعزيز الشفافية والمساءلة.

حيث على الجهات المسؤولة على إدارة هذه الأملاك الإلتزام بالمعايير الشرعية وتقديم تقارير دورية للمستثمرين والجهات المعنية، لذلك نظم المشرع الإطار القانوني والمفاهيمي والآليات التقليدية والحديثة لإستثمار الأملاك الوقفية، حيث يمكن القول إن المشرع حاول وضع منظومة قانونية مختلفة بين النصوص التشريعية والتنظيمية والتي تضمنت مجموعة من الأحكام والآليات المتعلقة بإستثمار الملك الوقفي.

من خلال هذه الدراسة توصلنا إلى النتائج التالية:

يبرز إستثمار الأملاك الوقفية أهمية كبيرة في الحياة الدينية والإجتماعية والإقتصادية حيث يعزز التضامن والتكافل الإجتماعي ويساهم في تحقيق الفوائد العامة وتحسين جودة الحياة للأفراد والمجتمعات من خلال توجيه الثروات نحو تحقيق الخير وخدمة الله وخلقه، يسهم الوقف في بناء مجتمعات أكثر ازدهارا وتوازنا ويعمل كمصدر لتمويل المشاريع الإقتصادية والإجتماعية، مما يدعم الإقتصاد المحلي.

تم تطوير مجموعة من الآليات الإستثمارية على الصعيدين المحلي والمركزي بهدف تنظيم وإدارة كيفية إستثمار تلك الأملاك وذلك لتوظيف آلياتها المدروسة سواء على المدى القصير بتحقيق عوائد مالية مناسبة أو على المدى الطويل وذلك ضمن إطار قانوني متعدد الأوجه.

تسعى العقود والصيغ في مجال الإستثمار الوقفي إلى إستيعاب جميع أنواع الإستثمارات سواء كانت تقليدية أو حديثة التي تستند إلى الشريعة الإسلامية، تهدف هذه العقود إلى التعامل مع جميع التصرفات القانونية المتعلقة بالإستثمار الوقفي وذلك ضمن إطار قانوني وتشريعي محكم ومنظم.

يمكن للاستثمار في الأملاك الوقفية توفير دخل مستدام للوقف سواء من خلال تأجير الأملاك للشركات أو الأفراد أو من خلال تطوير المشاريع الإستثمارية، هذا الدخل يمكن إستخدامه لدعم الأغراض الخيرية والإجتماعية.

- عمل المشرع على إبراز العقود الإستثمارية للأملاك الوقفية وتحديد شروطها.

إن تحقيق الإرتفاع في القيمة العقارية قد يزيد الطلب على المناطق التي يتم فيها إستثمار الوقف مما يؤدي إلى زيادة قيمة العقارات على المدى الطويل وبالتالي يمكن للوقف تحقيق عائدات إضافية عند إستغلالها بشكل مستمر.

إستثمار الأملاك الوقفية يلعب دورا حيويا في تحفيز نمو إقتصادي وخلق فرص العمل من خلال توجيه العقارات نحو المشاريع الإقتصادية، ودعم رواد الإستثمار لتوسيع قاعدة الإستثمارات في هذا المجال وتنمية المهارات والكفاءات، مما يسهم في تعزيز الإستقرار الإقتصادي وتعزيز فرص العمل.

التوصيات:

ينبغي تعزيز الوعي بفوائد الإستثمار الوقفي وأهميته في المجتمع من خلال حملات التوعية وبرامج تثقيفية.

يجب توفير البنية التحتية اللازمة لدعم وتنمية الوقف بما في ذلك إنشاء مراكز التدريب والبحث وتقديم الدعم الفني.

ينبغي وضع سياسات وقوانين تشجع على الإستثمار في مشاريع الوقف وتوفير الحوافز المالية والضريبية المناسبة.

يمكن تعزيز التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص والمجتمع المدني لتحقيق الإستثمارات الوقفية بكفاءة.

يجب إصدار قوانين تنظم الإستثمار الوقفي بشكل واضح ومحدد مما يساعد على توجيه الإستثمارات نحو المشاريع الفعالة والمستدامة.

ينبغي تعزيز الشفافية والمسائلة لإدارة الأملاك الوقفية لضمان تحقيق أقصى قدر من الفوائد للمجتمع.

وفي الأخير نرى أن تنفيذ هذه التوصيات يمكن تعزيز دور الإستثمار الوقفي في تحقيق التنمية المستدامة وتحسين جودة الحياة بشقيها الإقتصادي والإجتماعي.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1. القرآن الكريم:

سورة الصافات، الآية 24.

2. النصوص القانونية:

- قانون رقم 84-11، المؤرخ في 9 يونيو 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02، المتضمن قانون، المؤرخ في 12 يونيو 1984.

- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر، رقم 95-26 المتضمن التوجيه العقاري، الصادر في 18 نوفمبر 1990.

- قانون الأوقاف 91-10 المؤرخ في 27-أفريل - 1991، المعدل والمتمم بالقانون 01-07، وبالقانون رقم 02-10، المتضمن قانون الأوقاف، الصادر في 8 - ماي - 1991.

- قانون الأوقاف 01-07 المعدل والمتمم لقانون 91-10، المؤرخ في 21 ماي 2001

- قانون رقم 22-18، 24 يوليو 2022، يتعلق بالإستثمار، مؤرخ في 28 يوليو 2022.

- القانون رقم 05-07، مؤرخ في 13 ماي 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني.

3. الأوامر:

- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المؤرخة في 30-09-1975، المعدل والمتمم بقانون رقم 05-10 وبقانون رقم 07-05

- الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري، صادر في 18 نوفمبر 1975.

- رقم 76-105، مؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل.

4. المرسوم الرئاسي:

- مرسوم رئاسي، رقم 05-75، 26 فيفري 2005، يتضمن التصديق على الإتفاق حول الترقية والحماية المتبادلة للاستثمارات بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والحكومة الجمهورية الإسلامية الإيرانية، الموقع بطهران في 19 أكتوبر 2003، المؤرخ في 21 فيفري 2005.

5. المراسيم التنفيذية:

- مرسوم تنفيذي رقم 14-70، المؤرخ في 10 فيفري 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، صدرت في 20 فيفري 2014.
- المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 20 غشت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، صادرة في 29 غشت 2018.
- المرسوم التنفيذي رقم 21-179، المؤرخ في 3 ماي 2021، يتضمن انشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي، صدرت في 12 ماي 2021.
- مرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 23 مارس 1976، المعدل والمتمم، بالمرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، يتضمن تأسيس سجل عقاري
- المرسوم التنفيذي رقم 91-83، 23 مارس 1991، المتضمن إنشاء نظارة للشؤون الدينية في الولاية وتحديد تنظيمها وعملها، صدرت في 10 أبريل 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-411، 27-4-1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بعمل قطاع الشؤون الدينية، صدرت 20 ماي 1991.
- المرسوم التنفيذي، رقم 98-381، مؤرخ في 1-12-1991، يحدد شروط ادارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، صدر في 2 ديسمبر 1998.
- مرسوم التنفيذي رقم 94-96، المؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03، المؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، المؤرخ 30 مارس 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 2000-146، مؤرخ في 28 يونيو 2000، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 05-427، المؤرخ في 7 نوفمبر 2005، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، صادر في: 2 يوليو 2000.
- المرسوم التنفيذي 2000-371، 8 نوفمبر 2000، المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها، صدرت بتاريخ 12 نوفمبر 2000.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-411، المؤرخ في 24-12-2008، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف، صادر في 28-12-2008.

قائمة المراجع

-المرسوم التنفيذي رقم 21-361، المؤرخ في 21 سبتمبر 2021، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، صدرت في 26 سبتمبر 2021.

- المرسوم التنفيذي رقم 05-427، المؤرخ في 7 نوفمبر 2055، يعدل ويتم بالمرسوم التنفيذي رقم 2000-146، المؤرخ في 28 يونيو 2000، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الصادر في 9 نوفمبر 2005.

6. القرارات الوزارية:

-قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 20 نوفمبر 2001، يتضمن تنظيم مكاتب الإدارة المركزية بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، صدر في 2 ديسمبر 2001.

- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 7 نوفمبر 2022، يحدد تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف في المكاتب، صدر في 24 نوفمبر 2022.

ثانيا: المراجع

1) الكتب:

- أحمد بن عبد العزيز حداد، من فقه الوقف، الطبعة 1، دائرة الشؤون الدينية والعمل الخيري، دبي، الإمارات العربية المتحدة، 2009.

- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة، الوصية، الوقف، دار هومة، الجزائر، 2014.

- خير الدين موسى فنطازي، عقود التبرعات الواردة على الملكية العقارية، دار الزهران، عمان، الجزء 1، الطبعة 1، 2012.

- رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأموال الوقفية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004.

- رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، إسكندرية، مصر، 1991.

- سليمان بن جاسر عبد الكريم الجسر، الوقف وأحكامه في ضوء الشريعة الإسلامية، الطبعة 1، مدار الوطن، الرياض السعودية، 2012.

- عبد الجليل عبد الرحمن عشف، كتاب الأوقاف، الطبعة 1، دار الأوقاف العربية، القاهرة، مصر، 2000.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في الشرح القانون المدني الجديد العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء (الإيجار والعارية)، مجلد 1، طبعة المنشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.

قائمة المراجع

- عبد الرزاق بوضياف، ادارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون دراسة مقارنة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، دراسة تطبيقية عن الوقف في الجزائر، الطبعة 1، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2008.
- عبد اللطيف محمد عمار، أحكام الوصاية والوقف، مكتبة وهبة، القاهرة، مصر، طبعة 1، 2006.
- علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
- مايا دقايشية، أحكام الرجوع في عقود التبرعات، دار هومة، الجزائر، 2015.
- محمد باوني، أحكام الحجر عقود التبرعات في الفقه والقانون، الطبع 2، دار بهاء الدين، الجزائر، سنة 2011.
- محمد بن أحمد صالح الصالح، الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، الطبعة 1، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، السعودية، 2001.
- محمد زيد الأبياني بك، مباحث الوقف، علي سكر أحمد، مصر، القاهرة، جزء 1، طبعة 2، 1912.
- محمد علي سويلم، عقود الإستثمار دراسة مقارنة، طبعة 1، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، مصر، سنة 2014.
- محمد كنانة، الوقف العم في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر.
- محمد محمود الجمال، إدارة واستثمار أموال الوقف في الفقه الإسلامي وأنظمة الإدارة العامة للأوقاف، الإدارة العامة للأوقاف، قطر، دون سنة.
- مصطفى شلبي، أحكام الوصاية والأوقاف بين الفقه والقانون، مطبعة دار التأليف، مصر، 1993.
- جعفر محمد وجواد فضلى، الوجيز في عقد الإيجار، مكتبة زين، بيروت، 2013.
- المادة 9-16، المرسوم التنفيذي 98-381.

(2) المعاجم:

- ابن منظور، لسان العرب المجلد 9، دار الصادر، بيروت.
- أبي حسين أحمد بن فارس بن زكرياء، تحقيق عبد السلام هارون، معجم مقاييس اللغة، الجزء الأول، دار الفكر، 1979.
- أحمد بن محمد علي الفيومي، المصباح المنير في غريب شرح الكبير، دار المعارف، ط2، ص669.

قائمة المراجع

جيرار كورنو، ترجمة من منصور القاضي، معجم المصطلحات القانونية، الطبعة 1، مجد المؤسسة العمومية للدراسات، بيروت، 1988.

(3) أطروحات الدكتور:

- غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار أملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة نيل درجة الدكتوراه، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019.

- مصباحي مقداد، تأهيل الأوقاف العقارية وأثره على البيئة العمرانية في الجزائر، أطروحة دكتورا في القانون العام، تخصص قانون بيئة، قسم حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، 2020-2021.

(4) مذكرات الماجستير:

- بن مشرنن خير الدين، إدارة الوقف في التشريع الجزائري، شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبا بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012.

- صورية زردوم وبن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.

- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.

- فنطازي خير الدين، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2006.

(5) المجلات:

- أحمد عزوز، المجالات التنموية للوقف، مجلة التنمية والإستشراف للبحوث والدراسات، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة البويرة، العدد 3، 2017.

- سناء بن شرطيوة، الإيجار كآلية للإستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 14-70، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، دون عدد، دون مجلد، 2016.

- أحمد لمين مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم بواقي، الجزائر، العدد 9، 2018.

قائمة المراجع

- بديار ماهر، إستغلال وتنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري (عقد المقايضة نموذجاً)، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق، جامعة محمد شريف مساعدي، سوق أهراس، مجلد 7، العدد 1، 2022.
- بلي أحمد وشوقي نذير، جرد الأملاك الوقفية والعقارية كضمان لتفعيل استثمارها في الجزائر بين الواقع والأموال، مجلة الدراسات القانونية، مجلة علمية دولية سداسية محكمة، صادر عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس بالمدينة (الجزائر)، المجلد 9، عدد 1، 2023.
- بن داود براهيم وطعيبه أحمد، ادارة الأملاك الوقفية بالجزائر وسبل استثماره، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، عدد 4، 2016.
- بن قوية سامية، النظام القانوني والإستغلال الأملاك الوقفية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، الجزائر، عدد 12.
- رببعة أنجشايري، إستثمار العقار الوقفي بين الضوابط الشرعية والضرورة الاقتصادية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسة، مختبر المؤسسات والنظم السياسية، العدد 1، 2017.
- رزق الله العربي بن مهدي وغزالي نصيرة، إستغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، أغواط، العدد 2.
- رشيدة تكاري، الهيكل الإداري المكلف بإدارة الأوقاف في التشريع الجزائري، مجلة أفاق علمية، جامعة بليدة 2، علي يونس، مجلد 12، عدد 5، 2020.
- شهيرة بولحية ومرجال عائشة، التنظيم القانوني للإستثمار الوقفي في الجزائر، مجلة الإجتهد القضائي، مخبر أثر الإجتهد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 12، العدد 1، 2020.
- صم بوعافية محمد، تسجيل التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، جامعة عبد الحميد بن بديس.
- عصام صبرينة، عقد التأجير كآلية حديثة للإستغلال وإستثمار الملك الوقفي في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 8، العدد 2، 2020.

قائمة المراجع

- عقوني محمد وماجري يوسف، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة، وفق المرسوم التنفيذي 18-213، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد 4، عدد 1، 2019.
- علال ياسين ويلس آسيا، استثمار الأملاك الوقفية عن طريق الحكر، مجلة الاقتصاد والقانون، جامعة محمد شريف مساعدي، سوق أهراس، الجزائر، العدد 6، 2020.
- عماد إشوي، طرق استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة الاقتصاد والقانون، جامعة محمد شريف مساعدي، سوق أهراس، الجزائر، 2020.
- عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية مستغانم، عدد 4، 2016.
- غربي علي، أحكام عقد إيجار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري، مجلة الباحث للعلوم الرياضية والاجتماعية، جامعة الجلفة، الجزائر، العدد 6.
- كريمة فردي، النظام القانوني لأبرام عقد استغلال العقارات الوقفية العامة في إطار الإستثمار، قراءة في المرسوم التنفيذي 18-213، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة منتوري قسنطينة (الجزائر)، 2023.
- كمال دبيلي، جرد الأوقاف العامة وحصرها في الجزائر، مجلة الاقتصاد والقانون، جامعة محمد الشريف مساعدي، سوق أهراس، العدد 6، 2020.
- مالك براح، استثمار الأموال الوقفية: الآليات والضوابط الشرعية، مجلة مجاميع المعرفة، الجزائر، رقم 5، 2017.
- مسلي نور الدين وزاري فتحي، عقد الإيجار كآليات لإستثمار الأملاك الوقفية، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، جامعة سوق أهراس، العدد 3.
- هاجر عبد الدايم وأمنة تازير، الوقف الإسلامي في التشريع الجزائري التنظيم والحماية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، مجلد 12، عدد 3، 2021.
- يمينة شعشوع صامت، تسجيل عقد الوقف، مجلة اجتهاد القضائي، مختبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 12، عدد 4، 2020.

(6) الأحكام القضائية:

- المجلة القضائية، العدد الثالث، قرار من المحكمة العليا، صدر في 30-03-1994.
- المجلة القضائية، العدد الثاني، قرار المحكمة العليا، 21-11-1988.
- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، قرار المحكمة العليا، صدر في 15-07-2009.
- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، قرار المحكمة العليا، صدر في 6 جانفي 2009.
- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، قرار من المحكمة العليا، صدر في 14-07-2011.
- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، قرار من المحكمة العليا، صدر في 7-10-2020.

(7) المقابلات الشخصية:

- مقابلة مع مدير مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ورئيس مصلحة الإرشاد والشعائر الدينية والأوقاف، ولاية قالمة تاريخ 18 فيفري 2024.
- مقابلة مع نائب مدير الأوقاف، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، 29 أبريل 2024.

(8) موقع إلكتروني:

،2024- <https://marw.dz>.

شكر وعرافان

إهداء

4 -1 مقدمة

الفصل الأول الإطار القانوني للإستثمار الوقفي

7 المبحث الأول: ماهية الإستثمار الوقفي

7 المطلب الأول: مفهوم استثمار الأملاك الوقفية

7 الفرع الأول: تعريف الاستثمار الوقفي

15 الفرع الثاني : طرق البحث عن الأملاك الوقفية

19 المطلب الثاني: شروط الإستثمار الوقفي

19 الفرع الأول: رسمية العقد

22 الفرع الثاني: تسجيل عقد الوقف

25 الفرع الثالث: الشهر العقاري

29 المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بإستثمار الأملاك الوقفية

29 المطلب الأول: الأجهزة المركزية المكلفة بإستثمار الأملاك الوقفية

29 الفرع الأول: لجنة الأوقاف

33 الفرع الثاني: المفتشية العامة

34 الفرع الثالث : مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف .

40	المطلب الثاني: الأجهزة المحلية المكلفة بإستثمار الأملاك الوقفية.....
41	الفرع الأول: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
44	الفرع الثاني: وكيل الاوقاف
46	الفرع الثالث: ناظر الملك الوقفي
52	خلاصة الفصل الاول:

الفصل الثاني آليات إستثمار الأملاك الوقفية

55	المبحث الأول: الآلية التقليدية لإستثمار الأملاك الوقفية في "عقد الإيجار"
55	المطلب الأول: مضمون إيجار الأملاك الوقفية
55	الفرع الأول: عناصر عقد إيجار الملك الوقفي
60	الفرع الثاني: طرق إيجار الأملاك الوقفية:
63	المطلب الثاني: آثار عقد إيجار الملك الوقفي وإنقضائه
63	الفرع الأول: إلتزامات المؤجر
67	الفرع الثاني: إلتزامات المستأجر
70	الفرع الثالث: إنقضاء عقد إيجار الملك الوقفي
72	المبحث الثاني: الآليات المستحدثة للإستثمار الأملاك الوقفية
72	المطلب الأول: إستثمار الأراضي الفلاحية والموجهة للفلاحة
72	الفرع الأول: عقد المزارعة
75	الفرع الثاني: عقد المساقاة

82	المطلب الثاني: آليات إستثمار الأراضي المبنية والقابلة للبناء
82	الفرع الأول: عقد المقاولة
84	الفرع الثاني: عقد المقايضة
86	الفرع الثالث: عقد المرصد
89	الفرع الرابع: عقد الترميم والتعمير
92	ملخص الفصل:
95	الخاتمة
96	قائمة المصادر والمراجع

ملخص الدراسة:

الوقف هو نظام فريد ومتميز يعتمد على مفهوم التبرع بالتملكات لأغراض خيرية ودائمة بحيث يقوم بدور محوري في تحقيق التضامن الإجتماعي وتقديم خدمات هامة للمجتمع مما يعزز الإستقرار الإقتصادي و التنمية المستدامة و ذلك من خلال الإستثمار في الأملاك الوقفية إذ يعد أسلوب إستثماري مبتكر يجمع بين تحقيق العائد المالي وخدمة المجتمع، حيث وضع المشرع شروط وآليات إستغلال الأملاك الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، فقد عمد أيضا على إدراج وتأسيس قوانين وتشريعات وتنظيمات متنوعة والتي تضمنت مجموعة من الأحكام والقواعد والآليات ذات صلة بالإستثمار في الأملاك الوقفية.

وكذا وضع مجموعة من الأجهزة لتسيير الإستثمار في هذا المجال على المستوى المركزي والمحلي والعمل على تفعيلها لتنظيم وتسيير الشؤون الوقفية لإستيعاب الآليات التقليدية والحديثة لإستثمار الأملاك الوقفية وإحياء هذا النظام الوقفي الإستثماري الإستثنائي وحمایته.

الكلمات المفتاحية: الوقف، الإستثمار، الأملاك الوقفية.

Abstract:

Endowment is a unique and distinguished system based on the concept of donating properties for charitable and permanent purposes, playing a pivotal role in achieving social solidarity and providing essential services to the community, thereby enhancing economic stability and sustainable development. This is accomplished through investing in endowed properties, which constitutes an innovative investment approach that combines financial returns with community service. The legislator has established conditions and mechanisms for the utilization of endowed properties directed towards accomplishing investment projects. Additionally, various laws, regulations, and organizations have been instituted to ensure the effective management and utilization of endowed properties, encompassing a set of provisions, rules, and mechanisms related to investing in endowed properties. Furthermore, a range of agencies has been established to oversee investment in this field at

the central, local, and regional levels, working to activate them to regulate and manage endowment affairs, accommodating both traditional and modern mechanisms for investing endowed properties and reviving this exceptional investment endowment system while safeguarding it.

Keywords: The Wakf, investment, Wakf properties.